

二零零八年六月二十七日舉行的城市規劃委員會  
第 914 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

楊立門先生

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

簡松年先生

梁廣灝先生

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

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

李慧琼女士

陳漢雲教授

劉月容博士

鄧淑明博士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚慧蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

關才貴先生

秘書

**因事缺席**

陳弘志先生

杜德俊教授

梁乃江教授

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

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(上午)

劉榮想先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

龍小玉女士(上午)

胡明儀女士(下午)

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年六月十三日舉行的第 913 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年六月十三日舉行的第 913 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

[會議以廣東話進行。]

2. 上次會議並無任何事項需要續議。

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9》的申述  
(城規會文件第 8121 號)

[聆訊以廣東話進行。]

3. 主席表示，二零零八年一月二十五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《厦村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/9》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。當局共接獲七份申述，但沒有接獲對申述提出的意見。二零零八年五月三十日，城規會決定由全體委員一併聆訊所有申述。

4. 以下規劃署代表此時獲邀參加會議：

蘇應亮先生 ) 屯門及元朗規劃專員  
喬宗賢先生 ) 城市規劃師／北部

5. 以下申述人代表此時獲邀參加會議：

申述人編號 2 Master Fair Ltd. 及  
Luen Bong Property  
Development Co. Ltd  
何小芳女士 )  
梁善姮女士 ) 申述人代表  
歐思樂先生 )

申述人編號 3 Luen Bong Property  
Development Ltd  
杜立基先生 )  
黃沛茜小姐 ) 申述人代表  
鄧作霖先生 )  
郭志文先生 )

申述人編號 4 香港貨櫃儲存及維修商會  
有限公司  
區寶材先生 ) 申述人代表

申述人編號 7 落馬洲中港貨運聯會  
蔣志偉先生 ) 申述人代表

申述人編號 1 厦村鄉鄉事委員會  
鄧裕安先生 ) 申述人代表  
鄧光耀先生 )

6. 主席歡迎上述人士出席會議。委員備悉，當局已給予足夠通知，但餘下申述人(申述人編號 5 和 6)表示不會出席會議。委員同意在餘下申述人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而簡略解釋聆訊的程序。

#### 簡介和提問部分

7. 主席繼而請屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生向委員簡介申述的背景。

8. 蘇應亮先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 文件第 2 段所載，厦村土地用途檢討的背景和厦村分區計劃大綱圖的各項建議修訂；

[邱小菲女士、吳祖南博士和林群聲教授此時到達加入會議。]

- (b) 二零零八年一月二十五日，城規會根據條例第 5 條展示《厦村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/9》，以供公眾查閱。城規會共接獲七份申述，但沒有接獲對申述提出的意見；

- (c) 申述人提出的主要理由撮述於文件第 3 段。他們共同關注的問題，主要是該圖提供的露天貯物／港口後勤用地不足，未能滿足厦村地區的需求，而申述地點若非已作露天貯物／港口後勤用途，便是已經平整以作有關用途，因此，申述地點應改劃為「露天貯物」地帶；

- (d) 有關的規劃考慮因素和評估，包括對申述理由的回應載於文件第 4 段。規劃署完全認同厦村有潛力作露天貯物／港口後勤用途，但把大量土地改劃為「露天貯物」地帶，必須有可持續的基礎設施支援。當局目前的做法是逐步進行地帶改劃，待主要的新基礎設施啓用後，便會進一步檢討土地用途。

[鄧淑明博士、林雲峰教授和陳華裕先生此時到達加入會議。]

- (e) 當局曾就申述諮詢文件第 5 段所列的相關政府部門，他們的意見已納入文件內；以及

- (f) 基於文件第 6 段所述理由，規劃署認為七宗申述全部不應接納。

9. 主席繼而請申述人代表闡述申述。

申述編號 2

10. Master Fair Ltd. 及 Luen Bong Property Development Co. Ltd. 由何小芳女士代表。何女士借助投影片提出以下要點：

- (a) 申述人地段(即地點 4)位於新圍污水處理廠以北，由多塊零星地段組成，總面積約 3 至 4 公頃。這些地段鄰近該圖建議劃設的「露天貯物」地帶，兩者亦擁有相同特色；
- (b) 該圖建議劃設的「露天貯物」地帶不足以應付對露天貯物／港口後勤用地的需求。當局數年前曾進行「新界西北規劃及發展研究」，建議在洪水橋新發展區劃出 55 公頃土地作「其他指定用途」註明「貨櫃後勤」用途。這項建議獲得有關各方和區內人士支持。目前劃設的「露天貯物」地帶和「露天貯物(1)」地帶，只涵蓋先前建議的「其他指定用途」註明「貨櫃後勤」地帶部分範圍，業界對此感到失望；
- (c) 地點 4 以東及東北兩個最接近的民居分別距離地點 4 約 590 米和 895 米，而該圖建議劃設的「露天貯物」地帶和「露天貯物(1)」地帶以東有多個鄉村民居，例如祥降圍、錫降圍、厦村市及舊李屋村，距離僅 130 至 250 米；
- (d) 地點 4 四周是各類露天貯物用途，東面有幾個墳墓，實不宜作「康樂」用途；
- (e) 港深西部公路使用率偏低，部分原因是厦村連接路於二零一三年才啓用。不過，新圍污水處理廠以南厦村迴旋處的改善工程和厦村支路的擴闊工程已經完竣，而現時連接新圍路的私家通道是按照所需標準建造的，因此，地點 4 可經道路到達；以及
- (f) 地點 4 現已作露天貯物用途，因此應由「康樂」地帶改劃為「露天貯物」地帶。

申述編號 3

11. Luen Bong Property Development Ltd. 由杜立基先生代表。杜先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 過去二十多年來，業界一直促請政府提供更多露天貯物／港口後勤用地，以應付需求。儘管業界對物流業有貢獻，經營者卻只能以臨時性質經營，如要繼續把土地用作露天貯物／港口後勤用途，必須不斷提出規劃申請；
- (b) 厦村和新田區內的露天貯物／港口後勤用地位處新界西北的策略位置，方便往來邊界管制站，即牛潭尾至落馬洲管制站，和厦村，至深圳灣管制站。造價高達 39 億港元的港深西部公路已經通車，但使用率偏低，估計每日車輛流量約 4 000 多架次，與厦村區的連接亦不妥善；
- (c) 今次建議對該圖作出的修訂只反映現時情況，厦村區露天貯物／港口後勤用地的供應並無實質增加。除非政府對露天貯物／港口後勤用途進行長遠規劃，否則會妨礙物流業的持續增長以至香港的經濟增長；
- (d) 地點 1 由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」。該用地北部現用作露天存放雲石；中部是休耕地和耕地；南部是低層樓宇。當局應尊重用地現有的特色，把用地西部由「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶。毗連厦村市及錫降圍的「綠化地帶」的其餘部分土地，足以達到充當鄉村民居和「露天貯物」地帶之間的緩衝區的規劃目的；
- (e) 地點 2 由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」。該用地西北隅是耕地，其餘部分已經填土，但沒有指定作任何用途。劃設闊 20 米並且長有植物的緩衝區，足以保護未受破壞的鄉郊環境免受露天貯物／港口後勤用途擴散所影響，符合有關的規劃目的。用地東部可改劃為「露天貯物」地帶；



- (f) 地點 3 由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」。該用地內有池塘、耕地和休耕地及一些臨時構築物，極具潛力作康樂用途(例如業餘耕作)。由於該處交通不便，而根據城規會規劃指引編號 13D，該用地位於第 3 類地區內，因此劃為「康樂」地帶比該圖建議劃為「綠化地帶」，會更有效預防環境污染；
- (g) 地點 4A 主要劃為「康樂」地帶，但現已用作臨時露天存放貨櫃。該處可由新圍路經私家路到達，而該私家路是由業界自費建造以支持物流業發展。港深西部公路至廈村的新連接路計劃於二零一三年建成，屆時該處將更適宜用作露天存放貨櫃。該用地應改劃為「露天貯物」地帶；
- (h) 地點 4B 劃為「康樂」地帶。該處是目前用作露天存放貨櫃的一塊較大用地的北面部分。由於該用地南部已改劃為「露天貯物」地帶，令位於排水道及「露天貯物」地帶中間的土地再沒有合適的用途。這塊面積細小的土地亦應改劃為「露天貯物」地帶；以及
- (i) 目前進行的土地用地檢討有欠成熟，亦不全面。港深西部公路廈村交匯處至田廈路的擬議車輛連接路的規劃工作應該加快，並迅速落實執行。

#### 申述編號 4

12. 區寶材先生代表香港貨櫃儲存及維修商會有限公司提出以下要點：

- (a) 自七十年代以來，當局從沒有為貨櫃後勤用途的未來發展進行規劃，一些政府官員認為香港寸金尺土，實不應在港發展貨櫃存放場。這些官員根本不了解這個行業的運作，紐約、日本和新加坡等海外地方的經驗清楚說明，港口發展的增長直接影響港口後勤用地的需求；

- (b) 貨櫃後勤業務是頗為被動的，當貨櫃入口多於出口時，貨櫃便須存放於貨櫃後勤用地，反之，用地便會空置。不過，即使貨櫃的流轉量時有波動，但貨櫃後勤用地的整體供應不可減少；
- (c) 在屏廈路一帶，雖然可申請規劃許可，在劃為「綜合發展區」地帶的多塊土地進行露天貯物／港口後勤用途，但通往這些用地的土地大部分均由私人發展商持有，他們寧願把土地空置，也不肯出租，使內陸地段不能用作其他用途，地段持有人只得低價賣地；
- (d) 港口業務既然有所增長，當局便不應削減現有的貨櫃後勤用地。現時每塊貨櫃後勤用地，都是業界經過一番努力申請規劃許可、取得土地擁有人及村民同意，以及修築通道，才可作有關用途的；以及
- (e) 當局應容許廈村現有的貨櫃後勤用地繼續經營。雖然港深西部公路至廈村的連接路於二零一三年才通車，但廈村迴旋處及支路的道路改善工程有助改善現時的交通。如新道路網絡落成後，貨櫃車無須行經廈村的鄉村民居和天水圍的住屋發展便可到達香港和深圳的管制站，廈村便成為最佳的貨櫃後勤用地。該圖應把現時所有貨櫃後勤用地全部改劃為「露天貯物」地帶。

#### 申述編號 7

13. 蔣志偉先生代表落馬洲中港貨運聯會提出以下要點：

- (a) 蔣先生知悉規劃署在文件中作出回應，表明獲城規會批給規劃許可的臨時露天貯物／港口後勤用途可予容忍。他對把地點 5 劃為「綠化地帶」沒有進一步意見；
- (b) 港深西部公路的使用率偏低，是由於深圳灣口岸的基本配套設施尚未完竣。業界關注深圳灣管制站審查過份仔細，支援設施亦有限；

- (c) 需在管制站附近劃設後勤用地，以便業界重新分配及安排轉運貨物；
- (d) 規劃署的規劃工作應具前瞻性，在規劃露天貯物／港口後勤用途時應徵詢業界意見。地點 4 鄰近港深西部公路，適合作露天貯物／港口後勤用途，而厦村迴旋處及支路的改善工程亦有助改善現時的交通。厦村現有的露天貯物／港口後勤用途全部均應納內法定管制內；以及
- (e) 由於業界已作出巨額投資，城規會應考慮把露天貯物／港口後勤用途的臨時規劃許可的有效期，由三年延長至五年。

[李慧琼女士此時到達加入會議。]

14. 由於申述編號 1 的代表沒有表示擬作出申述，主席繼而請委員提出問題。

#### 「露天貯物」地帶的准許用途

15. 一名委員詢問屯門及元朗規劃專員，業界是否被迫以臨時形式營運，而「其他指定用途」註明「貨櫃後勤」地帶跟「露天貯物」地帶有何分別。蘇應亮先生指出，當局完全認同，在港深西部公路啓用後，厦村有潛力發展作露天貯物／港口後勤用途。當局已在新界西北預留超過 400 公頃土地作「工業」、「工業(丁類)」和「露天貯物」用途。在這些地帶內，均可進行長遠的露天貯物用途。「其他指定用途」註明「貨櫃後勤」地帶和「露天貯物」地帶基本上沒有分別。一般露天貯物用途屬於第一欄用途，是城規會經常准許的用途，而貨櫃存放／修理場對環境和交通影響較大，屬於第二欄用途，業界可自行決定申請作臨時或長期用途。在其他地方，例如「綜合發展區」地帶和「未決定用途」地帶，亦可申請進行露天貯物用途。根據城規會規劃指引編號 13D，這些地方大都屬於第 1 及第 2 類地區，露天貯物用途一般會獲批給規劃許可。

#### 地點 4

16. 另一名委員詢問屯門及元朗規劃專員，既然地點 4 有通道連接，是否適合由「康樂」地帶改劃為「露天貯物」地帶。蘇應亮先生說，地點 4 並無正式通道連接，當局認因地點 4 有潛力發展露天貯物／港口後勤用途，但在滿足業界需要的同時，亦須妥善平衡廣大市民對露天貯物／港口後勤用途涉及交通和環境問題的關注。地點 4 的露天貯物用途沒有取得規劃許可，屬涉嫌違例發展，而廈村迴旋處及支路的改善工程主要是回應村民的要求，提供通路連接港深西部公路，並不擬供重型車輛使用。至於計劃於二零一三年建成，供所有車輛使用的港深西部公路廈村交匯處至新圍路的永久連接路，仍在研究階段。在過渡期間，前往地點 4 的車輛須行經田廈路和屏廈路，除非已採取環境緩解措施，否則會對村民造成滋擾。

17. 何小芳女士表示，今年九月將進行試驗計劃，容許掛接車輛行駛支路。地點 4 並不接近鄉村民居，因此無須採取環境緩解措施。她質疑地點 4 適宜作何種「康樂」用途，認為該處用作騎術中心或渡假村等用途既不適宜，亦不可行。先前有人建議在該處設立靈灰安置所，但基於區內村民反對，有關建議已經撤回。經營者所建造的私家通道闊 10 至 15 米，符合所需標準。杜立基先生補充說，運輸署先前曾就涉及地點 4 的規劃申請提出意見，但該署只對道路的保養維修有所保留而非針對道路的闊度。

18. 規劃署署長伍謝淑瑩女士詢問，運輸署和其他有關政府部門是否認為連接地點 4 的私家通道可予接受。蘇應亮先生指出，運輸署在考慮一宗在地點 4 露天貯物的規劃申請(編號 A/HT/487)時，表示關注這條私家通道的管理問題。新圍路原本是供新圍污水處理廠使用的維修用道路，經營者其後將通道擴闊。即使當局認為這段道路可予接受，亦須關注對附近道路網的交通造成的累積負面影響。在地點 4 作臨時露天貯物／港口後勤用途的先前規劃申請曾遭拒絕，理由是有關用途會對附近地方的交通及／或環境及／或排水造成負面影響，並為區內同類申請立下不良先例。

19. 另一名委員詢問，在地點 4 進行「康樂」用途是否有困難。蘇應亮先生指出，在「康樂」地帶內可進行多項第二欄用

途，但是否落實這些用途視乎私人機構的發展計劃而定。西貢區內的「康樂」地帶容許發展高爾夫球學校，便是成功的例子。待新的基礎設施啓用後，例如供所有車輛使用的港深西部公路廈村交匯處至新圍路永久連接路通車後，當局會進一步檢討土地用途，以物色更多合適土地，作露天貯物／港口後勤用途。此外，當局已逐步把廈村內合適的土地改劃為「露天貯物」／「露天貯物(1)」地帶。即使在「康樂」地帶內，露天貯物不屬第二欄用途，但申請人仍可提交最多為期三年的臨時用途規劃申請，以供城規會考慮。

20. 一名委員詢問地點 4 內墳墓的位置和數目，何小芳女士回應時指出，在地點較低的位置有約 10 至 20 個墳墓。蘇應亮先生以投影片顯示這些墳墓在圖則上的位置。區寶材先生表示，業界幾經努力才獲區內村民同意把墓地附近地方作露天貯物用途。

#### 地點 4B

21. 一名委員詢問屯門及元朗規劃專員，「露天貯物」地帶的界線可否根據地點 4B 取得的規劃許可所定的土地界線和排水道的走線而劃定。蘇應亮先生表示，港深西部公路至新圍路的擬議永久連接路的北走線(方案一)，用作劃定「露天貯物」地帶的北面界線。如果根據某項規劃許可(臨時露天存放場)所定的土地界線來劃定土地用途地帶的界線，會令界線非常不規則，並會立下先例，使這類用途超出地帶界線。即使用地跨越兩個土地用途地帶，申請人亦可根據該圖的條文，提出臨時露天貯物／港口後勤用途的申請，城規會將根據個別情況考慮每宗申請。

#### 諮詢業界

22. 另一名委員詢問規劃署有否定期與業界會面。蘇應亮先生指出，規劃署與業界最近一次會議是於二零零八年四月舉行。蔣志偉先生指出，規劃署超過一年半沒有與業界會面，而最近的一次會議只是應業界要求舉行。過往，規劃署大概每三個月便與業界會面。

### 延長臨時規劃許可有效期至五年

23. 主席詢問屯門及元朗規劃專員，是否可按申述人編號 7 的建議，把臨時許可的有效期由三年延長至五年。蘇應亮先生說，在一九九九年之前批給的臨時規劃許可，有效期僅為一年。其後，爲了在業界和廣大市民所關注問題之間取得適當平衡，當局把臨時許可的有效期延長至三年。然而，經營者倘有意延續該臨時用途，可向城規會申請續期。此外，該圖《說明頁》的一般條文訂明，在大部分地帶，申請人均可就爲期三年或以下的臨時用途提交規劃申請，不論擬議用途是否屬於第二欄用途。

24. 由於申述人代表已完成陳述，委員亦再無提出其他問題，主席告知申述人代表聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述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

25. 一名委員注意到，如獲城規會批給規劃許可，在地點 5 進行臨時露天貯物／港口後勤用途可予容忍，並詢問此舉是否適用於其他地點。規劃署署長伍謝淑瑩女士指出，因地點 5 進行露天貯物／港口後勤用途而往來的車輛，可以使用屏廈路，因此，臨時露天貯物／港口後勤用途所造成的環境影響可予容忍。地點 4 的情況卻有所不同，因爲地點 4 沒有正式通道連接，前往地點 4 的車輛須行經鄉村民居，對村民造成環境滋擾。地點 4 的露天貯物用途沒有取得規劃許可，屬涉嫌違例發展，當局不應助長在用地進行露天貯物後才提交規劃申請的做法。

26. 一名委員注意到，經營者在地點 4B 的用地部分劃爲「康樂」地帶，部分則屬「露天貯物」地帶，這名委員詢問應否按照規劃許可所定的土地界線及排水道的走線而非一條未來尚待落實道路的走線，劃定「露天貯物」地帶北面的界線。伍謝淑瑩女士指出，該項露天貯物用途的規劃許可屬臨時性質，有效期爲三年，而根據過往經驗，臨時規劃許可涉及的土地界線會隨時間改變，視乎經營者是否取得有關土地擁有人的同意而定。雖然港深西部公路至新圍路的擬議永久連接路尚待落

實，但在劃定擬議「露天貯物」地帶的北面界線時，有關連接路比作臨時用途的個別申請用地的界線較具參考價值。

27. 另一名委員詢問，露天貯物／港口後勤用地的供應，是以規劃為主導抑或是以市場為主導，而現時是否有足夠土地用作露天貯物／港口後勤用途。伍謝淑瑩女士指出，評估露天貯物／港口後勤用地的需求及供應屬於港口發展局的職權範圍。政府明白業界的關注，亦已預留露天貯物／港口後勤用地及提供用地作招標。然而，個別經營者可能屬意以臨時性質營運以節省成本。待基本配套設施啓用後，當局會預留更多土地作露天貯物用途，但屆時經營者可能仍然選擇在「露天貯物」地帶以外地方申請規劃許可進行臨時用途，因為這些地方的租金會較為便宜。

28. 一名委員認為，規劃署應與業界保持密切聯繫。待港深西部公路廈村交匯處至新圍路的永久連接路通車後，當局應進一步檢討該圖，以便在廈村物色更多合適土地，作露天貯物用途。

29. 兩名委員表示，在仔細考慮申述人和規劃署的意見後，他們支持規劃署的意見，認為應採取逐步改劃地帶的方式。

30. 主席表示，當局將推行洪水橋新發展區計劃，同時已預留撥款在區內進行規劃及工程研究，在研究中再探討為貨櫃後勤用地所需作出的準備。

31. 經商議後，委員認為所有申述均不應接納。

#### 申述編號 1

32. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 1，理由如下：

- (a) 把毗連新屋村及新圍路的「綠化地帶」改劃作綜合住宅發展並不恰當，原因是不相協調用途為鄰會產生問題，土地業權不完整，及發展能否落實尚未確定。把該用地改劃為貨倉用途，會與上述鄉村民居

不相協調，違反在「鄉村式發展」地帶與「露天貯物」地帶之間提供土地用途緩衝區的規劃意向；

- (b) 把新圍路以南的「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶並不恰當，因為該處主要富有鄉郊特色，交通並不方便，而且這會令厦村地區整體的環境惡化；以及
- (c) 毗連鳳降村的「綠化地帶」的長遠規劃意向，是訂定市區和近郊發展區的界限。把該處改劃作貨倉用途並不恰當，因為該處主要是綠化環境，並且鄰近鳳降村，會因不相協調用途為鄰而產生問題。此外，把該處改劃作綜合發展，理據有欠充分，因為沒有顧及發展限制、基建支援和如何落實執行各項有關因素。

#### 申述編號 2

33. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 2，理由如下：

- (a) 當局考慮環境、交通、基礎設施、土地用途是否協調和保育等因素後，把新圍路兩旁的土地逐步改劃作露天貯物和港口後勤用途。待厦村與港深西部公路的永久連接路落實後，當局會進一步檢討土地用途，研究能否提供更多露天貯物／港口後勤用地；以及
- (b) 在此階段把「康樂」地帶改劃為「露天貯物」地帶並不適宜，因為該處富有鄉郊特色，而且交通並不方便。再者，這會令厦村地區整體的環境惡化，並立下不良先例，助長違例發展。

#### 申述編號 3

34. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 3，理由如下：



- (a) 當局考慮環境、交通、基礎設施、土地用途是否協調和保育等因素後，把新圍路兩旁的土地逐步改劃作露天貯物及港口後勤用途。待厦村至港深西部公路之間的永久連接路落實後，當局會進一步檢討土地用途，研究能否提供更多露天貯物／港口後勤用地；
- (b) 把毗連厦村市、新屋村及錫降圍的「綠化地帶」(地點 1)局部改劃為「露天貯物」地帶，會使該地帶與有關鄉村民居不相協調，違反在「鄉村式發展」地帶與「露天貯物」地帶之間提供土地用途緩衝區的規劃意向；
- (c) 把港深西部公路東北面的「綠化地帶」(地點 2)局部改劃為「露天貯物」地帶並不恰當，因為該處富有鄉郊特色，交通並不方便，而且這會令厦村地區整體的環境惡化；
- (d) 把港深西部公路西南面的用地(地點 3)恢復劃為「康樂」地帶，理據並不充分。把該用地改劃為「綠化地帶」會更為恰當，俾能清晰地闡明規劃意向旨在反映該用地的現有特色；
- (e) 在現階段而言，把新圍污水處理廠(地點 4A)北面的「康樂」地帶(地點 4)局部改劃為「露天貯物」地帶，做法並不可取，因為該處富有鄉郊特色，而且交通並不方便。再者，這會令厦村地區整體的環境惡化，並立下不良先例，助長違例發展；以及
- (f) 貿然把祥降圍南面的細小用地(地點 4B)由「康樂」地帶改劃為「露天貯物」地帶，而不充分考慮該「康樂」地帶東部地方的整體特色，做法並不恰當。然而，當局已就有關臨時露天貯物及港口後勤用途的申請作出規定，城規會將視乎每宗個案的情況作出考慮。

申述編號 4

35. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 4，理由如下：

- (a) 當局考慮環境、交通、基礎設施、土地用途是否協調和保育等因素後，把新圍路兩旁的土地逐步改劃作露天貯物和港口後勤用途。待厦村與港深西部公路的永久連接路落實後，當局會進一步檢討土地用途，研究能否提供更多露天貯物／港口後勤用地；
- (b) 把「露天貯物」地帶以東的「綠化地帶」或其任何部分改劃為「露天貯物」地帶，與位於「綠化地帶」以東的厦村市、新屋村及錫降圍的鄉郊環境不相協調，有違在「鄉村式發展」地帶和「露天貯物」地帶之間提供土地用途緩衝區的規劃意向；
- (c) 把「露天貯物」地帶以南的「綠化地帶」或其任何部分改劃為「露天貯物」地帶並不合適，因為該處富有鄉郊特色，交通並不方便，而且這會令厦村地區整體的環境惡化；以及
- (d) 在此階段把「露天貯物」地帶以北的「康樂」地帶或其任何部分改劃為「露天貯物」地帶並不適宜，因為該處富有鄉郊特色，而且交通並不方便。再者，這會令厦村地區整體的環境惡化，並立下不良先例，助長違例發展。

申述編號 5

36. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 5，理由是鳳降村東南面的「綠化地帶」和「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向，分別是訂定市區和近郊發展區的界限和進行綜合住宅發展。把該處改劃為「露天貯物」地帶並不恰當。

### 申述編號 6

37. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 6，理由如下：

- (a) 把毗連新屋村的「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶，與所述的鄉郊環境不相協調，有違在「鄉村式發展」地帶和「露天貯物」地帶之間提供土地用途緩衝區的規劃意向；以及
- (b) 把港深西部公路東北面的「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶並不合適，因為該處富有鄉郊特色，交通並不方便，而且這會令厦村地區整體的環境惡化。

### 申述編號 7

38. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 7，理由如下：

- (a) 當局考慮環境、交通、基礎設施、土地用途是否協調和保育等因素後，把新圍路兩旁的土地逐步改劃作露天貯物和港口後勤用途。待厦村與港深西部公路的永久連接路落實後，當局會進一步檢討土地用途，研究能否提供更多露天貯物／港口後勤用地；
- (b) 當局把用途地帶的修訂納入該圖之前，已就厦村土地用途檢討諮詢區內人士。再者，在憲報公布該圖供公眾查閱，本身已屬諮詢公眾的方式；
- (c) 把毗連新屋村的「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶，與所述的鄉郊環境不相協調，有違在「鄉村式發展」地帶和「露天貯物」地帶之間提供土地用途緩衝區的規劃意向；
- (d) 把港深西部公路東北面的「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶並不合適，因為該處富有鄉郊特色，

交通並不方便，而且這會令厦村地區整體的環境惡化；

(e) 在此階段把新圍污水處理廠以北的「康樂」地帶局部改劃為「露天貯物」地帶並不適宜，因為該處富有鄉郊特色，而且交通並不方便。再者，這會令厦村地區整體的環境惡化，並立下不良先例，助長違例發展；以及

(f) 鳳降村東南面「綠化地帶」的長遠規劃意向，是訂定市區和近郊發展區的界限，把該處改劃為「露天貯物」地帶並不恰當。

[簡松年先生和杜本文博士此時到達加入會議；譚贛蘭女士此時暫時離席。]

#### **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-NSW/179

擬把劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗大生圍第 104 約地段第 3719 號 H 分段第 1 小分段餘段及毗連政府土地作房屋發展  
(城規會文件第 8124 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### **簡介和提問部分**

39. 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。委員備悉申請人已獲充分通知，但申請人表示不會出席會議。城規會同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

40. 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。

41. 蘇應亮先生借助圖則作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，以便在南生圍分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地區，擬議發展房屋一所；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會基於文件第 1.2 段載列的理由，決定拒絕有關申請；
- (c) 申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步理據撮錄於文件第 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。環境保護署署長對工業與住宅土地為鄰而可能產生的問題深表關注，尤其是涉及附近的露天貯物用地產生工業噪音的問題。運輸署對擬議車輛通道安排表示關注，因為通往擬建屋宇的車輛通道會穿越文苑街和錦綉花園大道，這兩條道路均屬於私家路。渠務署認為所提交的排水建議並不符合要求；
- (e) 公眾意見——當局接獲兩份就這宗覆核申請提出的公眾意見書，一份來自大生圍村民，另一份來自錦綉花園物業管理有限公司，兩者均反對這宗申請，有關意見撮錄於文件第 6 段；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由載列文件第 7 段。擬議發展性質零碎，而且並無提供可持續的濕地修復計劃。申請書並未提供足夠資料，證明擬議發展不會對環境、交通和排水造成負面影響。再者，批准這宗申請，會立下不良先例。

42. 委員並無就覆核申請提出問題。

43. 由於委員沒有提問，主席表示覆核聆訊程序已經結束，並多謝規劃署的代表出席會議。蘇應亮先生於此時離席。

## 商議部分

44. 委員備悉擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，申請人亦無提供任何有力理據，令城規會偏離這個規劃意向。

45. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展性質零碎，並無提供符合可持續發展原則的濕地修復計劃，不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘該類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素和濕地緩衝區的生態功能普遍下降。

## 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/H21/130

擬在劃為「綜合發展區」地帶的鯽魚涌英皇道 979 號太古坊進行辦公室發展(修訂已批准的總綱發展藍圖)  
(城規會文件第 8123 號)

---

[聆訊以廣東話和英語進行。]

46. 秘書表示這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古」)的附屬公司 Taikoo Place Holdings Limited 提交。陳旭明先生目前與太古有業務往來，因此他就此議項申報利益。委員得悉陳先生已就無法出席會議致歉。

## 簡介和提問部分

47. 下述規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士                      港島規劃專員  
葉子季先生                      高級城市規劃師／港島

48. 以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

簡基富先生  
李禮賢先生  
白德利先生  
葉瓊美女士  
文桂芳女士  
蔡佟先生  
林和起先生  
Chris Foot 先生  
殷如民先生  
林澤仁先生  
黃燕華女士  
司徒少貞女士

49. 主席歡迎上述人士出席，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席表示，民主黨和公民黨的成員反對這宗申請的請願書及申請人提供的補充資料於會議席上提交。主席隨即請區潔英女士向委員簡介這宗申請的背景。

50. 區潔英女士借助投影片按文件詳載的內容作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，以便修訂已批准的總綱發展藍圖，在鰂魚涌分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的申請地點進行綜合商貿／辦公室發展。主要的修訂包括把建築物 2A 的建築物高度由主水平基準上 294.9 米調低至主水平基準上 246.6 米，把建築物 2B 的建築物高度由主水平基準上 160 米調高至主水平基準上 270.25 米，以及把休憩用地面積由 6 000 平方米增加至 6 400 平方米；

- (b) 都會規劃小組委員會決定拒絕這宗申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人爲覆核申請所提交的進一步理據，包括交通影響評估以及新的行人天橋布局 and 美化環境總綱計劃，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。規劃署城市設計及園境組不支持這宗申請，理由是區內普遍的建築物高度爲主水平基準上 175 米以下。擬議計劃的兩幢高樓較核准計劃的單幢高樓在視覺上更具壓迫感，會加劇山脊線受破壞的情況。建築署亦認爲擬議計劃會造成更大的視覺影響。儘管建築物 2B 的擬議建築布局可改善地面的空氣流通，但高度過高。運輸署經考慮申請人所提交的交通影響評估報告和補充資料後，不反對這宗申請。政府產業署不支持這宗申請，因爲倘容許申請人自行興建建築物 2A，會損害政府在康和大廈的權益。其他政府部門對這宗申請不表反對或並無負面意見；
- (e) 公眾的意見——這宗第 17 條覆核申請共收到 255 份公眾意見，其中 181 份表示支持，50 份表示反對，24 份則發表意見。公眾的意見撮錄於文件第 6 段。181 份支持意見由太古坊租戶及區內居民提交。他們認爲擬議的總綱發展藍圖可提供更多景觀美化地方以及改善區內交通和空氣流通情況。建議有助把港島東轉變成新的金融樞紐，提升鄰近發展項目的租金和價值。50 份反對意見由三名東區區議員、區內居民和市民提交。他們對負面的視覺、交通、空氣流通、環境和基建影響表示關注，並認爲從面積、位置和推行計劃的角度來看，所提供的休憩用地不能接受。建築物 2A 和 2B 的建築物高度應低於主水平基準上 100 米；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所述的理由，不支持這宗覆核申請。擬議的修改未能解決先前在布局、建築物高度和提供休憩用地方面的問



題。在考慮擬議修訂時，應充分顧及最新的規劃情況，包括市民對新發展項目有較低建築物高度和保護山脊線愈加殷切的期望。鰂魚涌區的建築物高度大部分低於主水平基準上 175 米，只有港島東中心的建築物高度達主水平基準上 301 米。高度分別達主水平基準上 246.6 米和 270.25 米的擬議建築物 2A 及 2B 屬於過高。常盛大廈及康和大廈地盤的重建建築物不應高逾主水平基準上 200 米，而和域大廈地盤的重建建築物則不應高逾主水平基準上 170 米，這樣便可避免侵佔 20% 山景不受建築物遮擋地帶。要在建議的建築物高度範圍內達致「綜合發展區」地帶所容許的最高總樓面面積絕不困難。糖廠街和太古灣道沿路的觀景廊會被擬議計劃的建築物 2A 所遮擋。在和域大廈及康和大廈所在地提供餘下的 4 400 平方米休憩用地的建議仍未確定。

51. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。

52. 簡基富先生提出以下要點：

- (a) 太古由七十年代中期起，把舊太古煉糖廠改建成現代化的工業邨，在鰂魚涌創造就業。在一九七九年至一九八八年期間，和域大廈、康和大廈和常盛大廈先後落成。在八十年代末期，太古率先發起辦公室向非中心區遷移運動，興建了德宏大廈和太古城中心辦公大樓。此後，太古繼續拓展其港島東商業區，所發展的甲級辦公室面積合共達 630 萬平方呎，加上和域、康和及常盛大廈以及毗鄰建築物的原有辦公室面積 200 萬平方呎，由此而形成非中心區商貿樞紐，為用家提供了一個現有商業中心區以外的可行選擇。目前的問題是如何處理根據先前「工業」土地用途地帶建成的三幢現有大廈。這三幢大廈造成「屏風效應」，遮擋光線、觀景廊和通風，把密封的外牆面向海港；
- (b) 擬議重建項目只涉及重訂現有的總樓面面積，而非增加新的總樓面面積。除非該重建項目所創造的價值大幅超逾三幢現有大廈的價值，否則從經濟角度

而言該項目並不吸引。都會計劃通過港島東作為另一個商貿樞紐，因此擬議計劃並無更改規劃意向。先前核准的計劃已包括一幢高度為主水平基準上 294 米的建築物。申請人因其所持的康和大廈業權未能確定，因此被迫考慮改變推行計劃的策略；

- (c) 擬議重建項目可促進經濟增長，創造就業，改善民生。居民的生活質素亦會得到提升，因為該重建項目會提供更多休憩用地、更美觀的街景和清新空氣，以及改善天然通風。香港已由製造業中心轉型為服務業經濟體系。商界所需要的是可吸引金融服務業和專業企業的頂級辦公室用地。香港必須提供這些產品，才可與紐約、倫敦，甚至北京、上海、新加坡競爭；
- (d) 雖然擬議計劃內並無大幅增加總樓面面積，但應有其他途徑創造額外價值和促進重建。從近期港島東中心和西九龍環球貿易廣場的經驗可見，除了交通方便外，先進設施和良好管理、妥善的樓層設計、提高樓層和高樓底都是吸引專業商貿租戶的重要元素；
- (e) 樓層面積介乎 2 000 至 2 500 平方米之間，最符合國際公司所講求的高效率和規模經濟。就樓層高度而言，環球貿易廣場的樓底高 4.2 至 4.5 米，而施工中的軒尼詩道 256 號新辦公大樓，其樓底高 4.8 米。樓宇高度和所象徵的顯貴程度對擬議計劃極其重要。香港如要在國際舞台上保持競爭力以及繼續把鰂魚涌發展成首選的辦公室中心，在這方面便不能妥協；
- (f) 申請人明白目前關於建築物高度的爭議以及保存山脊線景觀的意願。這個意向是可取的，但問題是山脊線是否神聖不可侵犯，以及是否會損害經濟增長以及我們改善民生和生活質素的能力，這個問題值得深思。《香港規劃標準與準則》第十一章《城市設計指引》就建築物高度事宜提供了若干指引。第 6.2.13 段表示，全球予人印象最鮮明突出的城市，

往往有多幢高聳入雲的大樓，鶴立於一般建築物之間。建築設計出色而且地點適當的摩天大廈，有助建立城市的形象。第 6.2.14 段進一步闡釋為摩天大廈選址時，須顧及環境與功能兩項主要準則。第 6.2.5 段申明對個別情況可靈活放寬建築物高度限制，以及容許在適當地點出現地標建築物以突出山脊線。太古坊完全符合《城市設計指引》所訂的準則；

(g) 對於其他若干尚未解決的問題，申請人的回應如下：

- 擬議的新建築物離海旁約 360 米和 490 米，並不屬共建維港委員會海港規劃指引所界定海旁地帶的一部分；
- 主水平基準上 246 米和 270 米的擬議建築物高度，遠低於先前核准主水平基準上 294 米的建築物高度。修訂計劃所提供的休憩用地會大幅增加；
- 申請人已委託奧雅納工程顧問進行空氣流通評估。有關研究顯示，空氣流通在中期會有 12% 的改善，待工程竣工後，將約有 25% 的改善；
- 交通影響評估顯示並無尚未解決的交通問題；
- 觀景廊的問題相當主觀。現有的觀景廊基本上是由樓高 30 層的住宅大廈所形成的石屎峽谷；
- 申請人已與財政司司長和政府產業署接觸，提出收購其位於康和大廈的處所，但遭拒絕；以及

(h) 總括而言，修訂計劃可消除構成「屏風效應」的主要建築物；提供更多休憩用地、更美觀的街景和改善天然通風；以及為本港奠下良好基礎，繼續其經

濟發展，創造就業和改善民生。擬議的建築物高度和山脊線有輕微的衝突，但只屬局部性質，而且符合《城市設計指引》的準則。

[陳曼琪女士此時離席。]

53. 林和起先生提出以下要點：

- (a) 他自一九七九年就一直致力鰂魚涌區的活化工作。該區現有的風貌需予改善。根據修訂計劃，建築物的覆蓋範圍會縮減，令休憩用地面積得以增加，於第 2A 期會有 2 000 平方米與濠豐大廈前院連接，其餘的 4 400 平方米則在第 2B 期提供。屏風效應會在現有建築物重建後消除，令住客受惠；
- (b) 申請人已就擬議的重建項目徵詢了約 18 位區議員的意見，並舉辦公眾參與活動，徵詢區內居民意見。被徵詢人士均對擬議計劃和提供休憩用地表示支持。城規會在公布規劃申請供公眾查閱期間，亦收到類似的回應。據撮錄於文件的公眾意見顯示，有 75% 的回應支持這宗申請；
- (c) 奧雅納工程顧問進行的空氣流通評估顯示，修訂計劃可改善空氣流通，同時符合發展需要；
- (d) 會議席上所播放的錄影片段和展示的實物模型，顯示修訂計劃提供較大的園景花園和較美觀的街景，可令整個東區受惠。把現有龐大的工業大廈改建成兩幢辦公室大廈，會令社區和環境得到改善；以及
- (e) 太古坊位處要衝，應當興建特別的地標建築物。擬議發展項目能符合鰂魚涌分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的目標，有助實踐「香港 2030 研究」所提出鰂魚涌成為非中心區甲級商貿樞紐的遠景，對維持香港的金融貿易中心地位至關重要。

54. 簡報完畢，主席請委員發問。

### 分期發展

55. 一名委員詢問第 2A 期會否先行發展，以待申請人與政府就解決康和大廈業權問題的磋商結果。就此而言，建築物高度為主水平基準上 246.6 米的擬議建築物 2A，將與只約有 30 層的康和大廈及和域大廈共處一地。簡基富先生回答說，如採取分期發展方式，情況便會如此。重建建築物 2A 本身，會令該區受惠。由於申請人與政府就解決土地業權問題所進行的磋商需時，故此第 2A 期的重建計劃會先付諸實行。

### 總樓面面積

56. 一名委員得悉建築物 2A 的擬議總樓面面積為 88 562 平方米，而第 2 期發展的擬議總樓面面積為 186 737 平方米。該名委員詢問修訂計劃內的總樓面面積有否增加。林和起先生回應說，就目前計劃而言，建築物 2A 的總樓面面積已予縮減，將與其取代的現有常盛大廈的總樓面面積相若。與核准計劃相比，建築物 2B 的總樓面面積有所增加，用以接收主要由建築物 2A 的原來建議轉移過來的總樓面面積。「綜合發展區」地帶的總樓面面積大致上維持不變，沒有超逾分區計劃大綱圖的規定。

[鄧淑明博士此時離席。]

### 建築物高度

57. 數名委員就建築物高度事宜提出問題。其問題現撮述如下：

- (a) 整體建築物高度是否有下調空間；
- (b) 能否按如規劃署的建議，把常盛大廈及康和大廈地盤的建築物高度降至主水平基準上 200 米，以及把和域大廈地盤的建築物高度降至主水平基準上 170 米；
- (c) 如把建築物高度降至主水平基準上 230 米，會否對建築物設計造成任何限制；

- (d) 有否考慮在調低建築物高度的同時，把覆蓋範圍相應增加，並略為縮減休憩用地面積，作為另一方案；
- (e) 樓底高度可否調低；
- (f) 修訂計劃的擬議建築物高度是否符合《城市設計指引》的規定；以及
- (g) 增加建築物高度是否主要旨在讓更多樓層享有海景。

[林群聲教授此時離席。]

58. 簡基富先生、林和起先生和李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 根據於會議席上提交的空氣流通評估報告行政摘要顯示，擬議的建築物高度令建築物變得高而修長，可騰出較大的休憩用地供市民享用，並改善地面一層的通風；
- (b) 在總樓面面積不能增加的情況下，高樓底可為重建項目創造經濟價值。為加強競爭力，頂級辦公室大廈必須有高樓底。若申請人只獲准發展一般的辦公室大廈，樓底高度只有標準的 3.5 米，便會令重建項目失去經濟誘因；
- (c) 環球貿易廣場的樓底高度為 4.2 至 4.5 米，而灣仔另一新辦公室大廈的樓底高度為 4.8 米，擬議的樓底高度符合日後市場的需要；
- (d) 區內甲級辦公室的市值約為每平方呎 6,000 元。新辦公室的建造成本估計約為每平方呎 3,000 元，而現有建築物的市值約為每平方呎 3,000 元，倘若未能建造較高的樓底以創造額外經濟價值，則重建的經濟因素亦會消失；

- (e) 規劃署建議的建築物高度不能接受，因為據此建成的辦公室大廈對市場並無吸引力；
- (f) 申請人曾考慮藉增加覆蓋範圍以降低建築物高度的辦法，但認為並不可取。鑑於地盤現有限制，覆蓋範圍只能向南北兩邊伸展，令樓層實用程度減低。目前的計劃可提供較大的休憩用地和改善通風，帶來規劃增益，因此較為可取；
- (g) 1996 年計劃遭否決的原因之一，是可用的休憩用地零碎和範圍不大。目前的計劃把建築物 2B 的建築物高度調高，可提供範圍較大的休憩用地供市民享用；以及
- (h) 根據《城市設計指引》，《都會計劃(一九九一年)》所載的指引，只建議設計一個 20% 至 30% 山景不受建築物遮擋地帶，作為初步依據。先前核准計劃內建築物 2A 的建築物高度已超逾山脊線。

59. 區潔英女士提出以下要點：

- (a) 規劃署就建築物 2A 和 2B 建議的建築物高度，主要是為了避免侵佔港島的 20% 山景不受建築物遮擋地帶。第 2 期地盤的規模不少，有足夠空間達致「綜合發展區」地帶所准許的最高總樓面面積，同時在地面提供數量合理的休憩用地。空氣流通不但受地面休憩用地的數量影響，亦會受建築物高度影響；以及
- (b) 《城市設計指引》建議闢設 20% 山景不受建築物遮擋地帶。社會人士普遍認為港島的山脊線是珍貴的資產，在發展過程中應特別考慮予以保存。不過，每宗個案會按個別情況加以考慮，如有充分規劃優點足以凌駕保存山脊線的需要，當局會彈性處理。

布局

60. 一名委員得悉，和一九九九年的核准計劃相比，建築物 2A 移至地盤界線的北端。該名委員詢問修訂布局的理據，以及是否會對空氣流通造成任何影響。簡基富先生表示，把建築物 2A 南移並在其北面闢設休憩用地，不會有任何作用，因為休憩用地太接近東區走廊，亦難以前往，而地盤北面的通風一向較佳。在修訂布局中，建築物 2A 位處北端進一步遠離現有康和大廈，而康和大廈與建築物 2A 之間，可闢設較大的休憩用地，容許現有的地面廣場由糖廠街伸延至濠豐大廈的前院，同時可改善內陸人口稠密區如沿濱海街一帶和華蘭花園的住宅的空氣流通情況。區潔英女士指出，據申請人於席上提交的空氣流通評估報告顯示，目前的計劃在地盤若干部分的風速比率較先前核准計劃的為低。

### 土地業權

61. 主席詢問，申請人向政府提出的價錢有否顧及地盤日後的潛在價值以及重置成本。簡基富先生表示，申請人的開價不俗，但遭政府拒絕。然而，申請人會繼續與政府磋商。

### 修訂計劃的理據

62. 一名委員詢問提出修訂計劃，是基於土地業權問題，還是為提供較高樓底和海景以爭取較高回報的經濟考量。林和起先生表示，修訂計劃是因土地業權問題而起，但申請人亦藉此機會重訂整項計劃。若說海景是唯一的考慮因素，則先前核准計劃的建築物 2A 的總樓面面積較大，而且有海景，早已達此目的。目前的計劃和先前的核准計劃相比，是有所改善的，因為可為該區帶來規劃增益和環境改善。

63. 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，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

### 商議部分



64. 一名委員認為所提供休憩用地的修訂布局可以接受，但對建築物 2A 北移有所保留，因為此舉會阻礙北風吹入，對空氣流通有負面影響。有關布局尚有可予改善的空間，例如建築物 2A 提供斜角及／或從向海的一方後移，以改善空氣流通。就視覺影響而言，三幢不同高度的高樓(即修訂計劃的建築物 2A 和 2B 及港島東中心)會較兩幢高度相若的高樓(即核准計劃的建築物 2A 和港島東中心)為佳。不過，建築物 2B 的擬議建築物高度過高，超逾山脊線。地面大堂和樓底的高度有調低的空間，可藉此降低建築物 2B 的建築物高度。

65. 另一名委員表示，港島東中心的高度超逾山脊線，已造成難以彌補的破壞。從郊野公園步行徑望向海港時，對景觀的負面影響尤其嚴重。擬議的建築物高度增幅會令負面影響惡化，因此不能接受。

66. 若干委員亦同意建築物 2B 的擬議建築物高度過高，認為整體建築物高度可調低至 20% 山景不受建築物遮擋地帶以下。他們認為樓底高度可予調低。一名委員亦對大部分擬議休憩用地未能作實一事表示關注。

67. 委員普遍認為申請人有進一步修訂布局的空間，以便改善該區的空氣流通，以及把擬議的建築物高度調低至 20% 山景不受建築物遮擋地帶以下。

68. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議布局並不理想，因為建築物的布局會阻塞觀景／通風廊，而且大部分的休憩用地只擬於重建計劃較後階段提供，一切仍未作實；以及
- (b) 擬議建築物 2A 和 2B 的建築物高度分別為主水平基準上 246.6 米和 270.25 米，在區內屬於過高。申請人提交的資料未能證明擬議發展不會對附近地區和山脊線造成任何負面的視覺影響。

[陳家樂先生和劉月容博士此時離席，林雲峰教授此時暫時離席。]

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 16A 條規劃申請編號 A/H11/87-1

擬對劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙類)7」地帶  
(香港半山區西部西摩道 2A 至 2E 號、衛城道 23 至 29 號及  
衛城坊 4、4A、6 及 6A 號)的核准住宅發展計劃作出輕微修訂  
(城規會文件第 8120 號)

---

[會議以廣東話進行。]

69. 秘書報告說，這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古」)的附屬公司 International Trader Limited 提交。陳旭明先生現時與太古有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉陳先生已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

70. 下述政府代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	規劃署港島規劃專員
任雅薇女士	規劃署高級城市規劃師／港島
李伯誠先生	律政司副民事法律專員

71. 主席歡迎與會者，並邀請區潔英女士向委員簡介這宗申請的背景。

72. 區潔英女士借助投影片作出簡報，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)已授權規劃署署長考慮根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A 條提出的申請。由於這宗申請涉及法律事宜及民政事務總署表示公眾關注所涉住宅發展，因此提交城規會考慮；

(b) 背景——城規會於二零零五年一月七日駁回覆核規劃申請編號 A/H11/87，而針對城規會的決定而提出

的上訴於二零零六年十二月十二日被城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)以大比數駁回。其後申請人針對上訴委員會的決定提出司法覆核申請。二零零七年十一月十五日，原訟法庭推翻上訴委員會的決定，頒令上訴委員會批准申請。城規會針對原訟法庭的判決，向上訴法庭提出上訴，聆訊排期於二零零八年十二月進行。二零零八年二月二十五日，上訴委員會根據原訟法庭的指示，批准這宗上訴(即方案 6a)，沒有附加任何規劃許可附帶條件。二零零八年五月二十三日，城規會就上訴委員會決定批准方案 6a 的計劃申請批予許可申請司法覆核，並於二零零八年五月二十七日獲批予許可。申請人於二零零八年一月二十九日按照核准計劃 A/H11/87 提交一套建築圖則。鑑於運輸署表示所提供的泊車位過多，有關建築圖則不獲建築事務監督批准。申請人針對建築事務監督不批准建築圖則的決定申請批予許可申請司法覆核；

- (c) 現時第 16A 條規劃申請旨在修訂核准計劃 A/H11/87，把所提供的泊車位由 95 個減少至 50 個，並相應減少三層平台和一層庇護層；建築物會由樓高 54 層(主水平基準上 273.55 米)降低至 50 層(主水平基準上 260.8 米)。核准計劃與現時計劃的主要發展參數的比較，撮載於文件第 2.3 段；
- (d) 申請人提出的理據撮載於文件第 3 段；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 6 段。特別須留意的，是運輸署不反對減少泊車位的建議。民政事務總署表達公眾人士對住宅發展的關注，尤其是關於交通影響和建築物高度方面。其他部門不反對擬議修訂；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所述的理由，不反對這宗申請。這宗申請是為處理運輸署對所提供泊車位過多的關注，不會對核准計劃的發展性質造成任何實質改變。縱使公眾關注住宅發展，減少泊車位數目是可接受的，而降低建築物高度無

須城規會批准。根據條例第 16A(6)條，任何提出 B 類修訂的申請可在城規會所規定的條件的規限下被接納。法律意見表示，如城規會接納 B 類修訂，可自由考慮規定什麼合理的條件。因此，如城規會同意批准所涉申請，當局建議附加文件第 11.3 段所載的適當規劃許可附帶條件。為符合法律意見，當局也建議納入一項條件，訂明如果上訴委員會於二零零八年二月二十五日就城市規劃上訴編號 5 of 2005 所作決定遭推翻，則根據條例第 16A 條批給的許可會自動失效，城規會方面無須另行跟進。

73. 簡介結束後，主席請委員提出問題。

74. 委員要求闡釋第 16A 條申請自動失效的詮釋。李伯誠先生表示，儘管上訴委員會就方案 6a 批給的許可並無附加附帶條件，但如城規會接納 B 類修訂，可考慮附加合理的附帶條件。建議就第 16A 條申請附加自動失效的附帶條件，是為配合一旦城規會所提出的司法覆核成功推翻上訴委員會的決定，則在今次會議上就這宗第 16A 條申請批給的許可便會停止生效。

75. 由於委員並無提出問題，主席多謝政府代表出席會議。

### 商議

76. 委員備悉如果不就這宗第 16A 條申請附加附帶條件，可能會影響城規會在司法覆核中的立場，因在司法覆核中，城規會的論點是上訴委員會理應考慮城規會提出附加附帶條件的申請。如果這是城規會的論點，城規會沒有理由不在這宗第 16A 條申請附加附帶條件。就修訂計劃批給許可而不附加條件較附加條件對司法覆核更為不利。如果第 16A 條申請獲無條件批准，申請人只須推行經修訂計劃而放棄原來計劃，使城規會的司法覆核變得毫無意義。因此，委員同意應在這宗第 16A 條申請附加規劃許可附帶條件。

77. 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至二零一二年二月二十五日止(由城市規劃上訴委員會批准上訴的日期起計四年)。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可

已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (c) 設計並提供泊車位、上落客貨位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 把西摩道及衛城道沿路的地盤界線後移，從而把行人道擴闊至三米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交排水影響評估並落實影響評估內確定的排水改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就擬議發展(包括沿西摩道及衛城道地面層的擬議後移範圍)提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (j) 這項許可須附加附帶條件，即一旦上訴委員會於二零零八年二月二十五日就城市規劃上訴編號 5 of 2005 所作決定遭推翻，則根據《城市規劃條例》第 16A 條所批給的許可會自動失效，城規會方面無須另行跟進。

78. 會議於下午一時四十分休會午膳。

79. 會議於下午二時四十分恢復進行。

80. 下列委員及秘書出席下午時段會議：

楊立門先生  
黃澤恩博士  
陳華裕先生  
簡松年先生  
梁廣灝先生  
林雲峰教授  
吳祖南博士  
葉天養先生  
邱小菲女士  
鄭恩基先生  
陳漢雲教授  
趙德麟博士  
伍謝淑瑩女士

### 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K 4/22》的申述  
(城市規劃委員會文件第 8118 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

81. 吳祖南博士就此議項申報利益，因為他在又一居擁有物業，但座數與申述編號 R1(又一居(第一至二十座)業主立案法團)不同。委員同意，由於有關物業與申述並無直接關係，吳博士只有輕微的利益，因此可繼續留在會上。

82. 主席表示，當局已給予申述人足夠通知，但申述人編號 R2 和 R5 並沒有回覆。委員同意在上述兩名申述人缺席的情況下，繼續進行聆訊。下述規劃署的代表和申述人／申述人 (R1、R3 及 R4) 代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士                      荃灣及西九龍規劃專員

申述編號 R1                      申述人代表  
梁振興先生

申述編號 R3 和 R4          申述人  
郭振華先生

83. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請陳月媚女士向委員簡介有關申述。

84. 陳月媚女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 背景

- (a) 二零零八年二月六日，《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/22》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》第 5 條刊登憲報。修訂項目包括把海棠路 62 號的一塊用地(目前是前海棠路兒童院)由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶(修訂項目 A—地點 A)，以及把大坑東邨以東的一幅斜坡由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(修訂項目 B—地點 B)。在公布期內，當局接獲五份有效申述，但並無接獲公眾的意見；

#### 申述地點

- (b) 地點 A 目前是前海棠路兒童院，西面有一幅面積約 680 平方米的斜坡，坡上長有茂密的草木。數棵成齡樹木散布在該地點，這些樹木具有很高的景觀價值。兒童院在二零零七年六月遷往屯門後，建築物

便一直空置。該地點由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，最高地積比率為 1.65 倍，最大上蓋面積為 55%，最高建築物高度為主水平基準上 46 米；

- (c) 地點 B 是大坑東邨內的一幅斜坡，位於接管令第 37 號的界線內。該地點主要是護土構築物，部分地方有樹木和植物覆蓋；

#### 申述

- (d) 申述編號 R1(由又一居(第一至二十座)業主立案法團提交)不反對修訂項目 A，即把地點 A 改劃為住宅用途，但反對日後住宅發展項目的建築物高度最高可達 13 層；
- (e) 申述編號 R2(由 Leung Yau Chun 女士提交)支持修訂項目 A 和 B；
- (f) 申述編號 R3(由郭振華議員辦事處提交)表達在該辦事處舉辦的居民大會上所收集的 20 多名居民的意見。一些區內居民支持修訂項目 A，但認為擬議的建築物高度應與毗鄰同屬「政府、機構或社區(3)」地帶的女青年會和英基學校協會九龍小學相若。不過，亦有一些居民反對修訂項目 A。所有居民均反對修訂項目 B；
- (g) 申述編號 R4(由區議員郭振華先生提交)反對修訂項目 A；
- (h) 申述編號 R5(由香港民主民生協進會的馮檢基先生和梁錦滔先生提交)反對修訂項目 A；

#### 申述的理據

- (i) 申述編號 R1、R3、R4 和 R5 反對地點 A 的建築物高度，因為有關高度會對鄰近建築物的景觀造成不良影響，與毗鄰住宅區的城市景致不相協調，不符



合又一村的低密度特色。申述編號 R3 認為地點 A 的最高建築物高度應與又一村大部分的建築物相同，又一村劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高建築物高度為 10.67 米；

- (j) 申述編號 R1 和 R4 反對修訂項目 A，理由是日後的發展會使交通量增加，令達之路和通道不勝負荷；
- (k) 申述編號 R5 反對修訂項目 A，理由是又一村沒有足夠的社區設施，而區內的大型住宅屋苑(如又一居)對社區設施的需求殷切；
- (l) 申述編號 R3 反對修訂項目 B，理由是根據政府先前的批地條件，該幅斜坡應納入「綠化地帶」，並不應計算在地積比率內；

#### 申述人的建議

- (m) 申述編號 R3 和 R4 建議把地點 A 改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率為 1.65 倍，最大上蓋面積為 55%，最高建築物高度為 10.67 米。申述編號 R5 建議把地點 A 保留作圖書館或康樂／文化設施。申述編號 R3 建議把地點 B 改劃為「綠化地帶」；

#### 規劃署對申述的回應

#### 協調問題和景觀影響

- (n) 地點 A 的擬議發展屬低層、低密度的發展，地積比率為 1.65 倍，與毗鄰沿海棠路的「住宅(丙類)1」發展項目的發展密度相若。最高建築物高度為主水平基準上 46 米，與該地點原來的建築物、毗連「政府、機構或社區(3)」地帶的政府、機構或社區設施和住宅屋苑又一居相若。擬議發展與附近的已建設地區並非不相協調，不大可能會對景觀造成不良影響；

- (o) 由於地盤的水平約為主水平基準上 29 米，主水平基準上 46 米的最高建築物高度只容許興建最高為 17 米的住宅發展項目，因此有關地點只會興建五層高的住宅樓宇。樓高五層的住宅樓宇大致與又一村區的低密度住宅特色互相協調；
- (p) 根據《建築物條例》，如最高高度限制為主水平基準上 46 米，興建樓高 13 層的建築物是不可行的；

#### 交通影響

- (q) 運輸署署長表示，地點 A 已規劃的發展只會帶來輕微的額外交通量，不會對達之路和通往地點 A 的通道的交通造成重大影響；

#### 圖書館／文化和康樂設施

- (r) 區內的政府、機構或社區設施並無短缺，有關的政府部門也沒有提出把有關地點用作政府、機構或社區用途的建議。康樂及文化事務署署長表示，區內的圖書館和康樂設施並無短缺，數目符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準。深水埗區會有三間分區圖書館、兩間標準小型圖書館、三個流動圖書服務站和五個體育中心。又一村和大坑東區並不須增闢室內體育設施；

#### 申述人的建議

- (s) 鑒於上文第(n)至(p)段，當局認為不宜把地點 A 改劃為「住宅(丙類)1」地帶(最高地積比率為 1.65 倍，最大上蓋面積為 55%，最高建築物高度為 10.67 米)。當局也沒有計劃保留地點 A 作圖書館和康樂／文化設施；
- (t) 不宜把地點 B 改劃為「綠化地帶」，因為該地點的斜坡已經平整，並無綠化地帶的特色。根據圖則的《說明書》，斜坡不會計算在地積比率內；以及

## 總結

(u) 規劃署認為所有申述均不應獲接納。

85. 主席繼而邀請申述編號 R1 的代表進行報告。梁振興先生說，他代表又一居(第一至二十座)業主立案法團的意見。鑒於地點 A 只會發展成樓高五層的低層住宅發展項目，有關發展也不會對附近地區的交通造成很大影響，他不反對擬議的修訂。

86. 主席繼而邀請申述編號 R3 和 R4 的代表進行報告。郭振華先生陳述下列要點：

- (a) 居民大會曾討論有關的修訂。居民不但不反對有關修訂，更支持修訂項目 A，即把有關的「政府、機構或社區(3)」用地改劃作住宅用途，因為這樣對社區有利；
- (b) 至於修訂項目 B，居民認為應保留現有綠化地帶的性質。鑒於斜坡不會計算在地積比率內，他不再就地積比率的計算提出進一步反對；
- (c) 居民並沒有基於交通理由強烈反對有關建議，但有部分居民關注海棠路的交通容量。他希望相關的政府部門在日後為有關地點進行規劃時會留意此事；以及
- (d) 當局在改劃該區的用途地帶時應貫徹一致，特別是因為現有樓高 19 層玫瑰閣與鄰近的住宅發展並不協調。

87. 一名委員詢問，按照修訂項目 A，未來的發展商是否須負責維修斜坡和護理有關地點內的現有樹木。陳月媚女士回應說，當局會根據契約把斜坡指定為非建築用地，發展商須負責其維修。至於有關地點內的現有樹木，陳月媚女士表示，在地政總署草擬契約條件時，規劃署已要求加入條款，規定未來的發展商須保留現有的九棵樹木。

88. 由於委員沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經結束，城規會會在申述人及申述人代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署代表、申述人及申述人代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

89. 委員知悉，申述人主要是因為對建築物高度的計算有誤解才提出申述，而申述人在得知地點 A 擬議的建築物高度只有五層時，已不再進一步反對有關修訂。

90. 一名委員指出，建築物高度是又一村區居民主要關注的事項，特別是該區有玫瑰閣這樣的高層建築物。

91. 另一名委員表示，應保留斜坡內現有的樹木。

#### 申述編號 R2 和 R3 (部分)

92. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R2 支持修訂項目 A，以及申述編號 R3 的部分內容支持該修訂項目。

#### 申述編號 R1

93. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1，理由如下：

- (a) 擬議住宅發展屬低層、低密度的發展，地積比率為 1.65 倍，與毗鄰沿海棠路的「住宅(丙類)1」發展項目的發展密度相若，不大可能會對鄰近發展項目的景觀造成不良影響；
- (b) 「住宅(丙類)10」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 46 米，該規定只容許在有關地點興建樓高約五層的住宅發展項目。樓高五層的住宅樓宇大致與鄰近又一村區的低密度住宅發展互相協調。此外，該住宅樓宇與毗連「政府、機構或社區(3)」地帶現有的建築物高度也大致相若，該地帶最高的建築物高度限為主水平基準上 51 米；以及

- (c) 擬議發展不會對區內道路網絡(包括達之路和通往「住宅(丙類)10」地帶的通道)的交通造成重大影響。

申述編號 R3

94. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3，理由如下：

- (a) 擬議住宅發展屬低層、低密度的發展，地積比率為 1.65 倍，與毗鄰沿海棠路的「住宅(丙類)1」發展項目的發展密度相若，不大可能會對鄰近發展項目的景觀造成不良影響；
- (b) 「住宅(丙類)10」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 46 米，該規定只容許在有關地點興建樓高約五層的住宅發展項目。樓高五層的住宅樓宇大致與鄰近又一村區的低密度住宅發展互相協調。此外，該住宅樓宇與毗連「政府、機構或社區(3)」地帶現有的建築物高度也大致相若，該地帶最高的建築物高度限為主水平基準上 51 米；
- (c) 「住宅(甲類)」地帶的區劃只是技術修訂，以反映現有大坑東邨的管理界線，配合房屋署所發出的接管令第 37 號；以及
- (d) 圖則所附的《說明書》清楚訂明，斜坡的維修範圍不應計算在發展項目的地積比率內。

申述編號 R4

95. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R4，理由如下：

- (a) 擬議住宅發展屬低層、低密度的發展，地積比率為 1.65 倍，與毗鄰沿海棠路的「住宅(丙類)1」發展項目的發展密度相若，不大可能會對鄰近發展項目的景觀造成不良影響；

- (b) 「住宅(丙類)10」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 46 米，該規定只容許在有關地點興建樓高約五層的住宅發展項目。樓高五層的住宅樓宇大致與鄰近又一村區的低密度住宅發展互相協調。此外，該住宅樓宇與毗連「政府、機構或社區(3)」地帶現有的建築物高度也大致相若，該地帶最高的建築物高度限為主水平基準上 51 米；以及
- (c) 擬議發展不會對區內道路網絡(包括達之路和通往「住宅(丙類)10」地帶的通道)的交通造成重大影響。

申述編號 R5

96. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R5，理由如下：

- (a) 擬議住宅發展屬低層、低密度的發展，地積比率為 1.65 倍，與毗鄰沿海棠路的「住宅(丙類)1」發展項目的發展密度相若，不大可能會對鄰近發展項目的景觀造成不良影響；
- (b) 「住宅(丙類)10」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 46 米，該規定只容許在有關地點興建樓高約五層的住宅發展項目。樓高五層的住宅樓宇大致與鄰近又一村區的低密度住宅發展互相協調。此外，該住宅樓宇與毗連「政府、機構或社區(3)」地帶現有的建築物高度也大致相若，該地帶最高的建築物高度限為主水平基準上 51 米；以及
- (c) 該區有足夠的圖書館和康樂／文化設施。

[邱小菲女士此時離席，陳漢雲教授此時到席，林雲峰教授則返回席上。]

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/15》  
(關於七號幹線)的申述及意見  
(城規會文件第 8119 號)

---

[聆訊以英語及廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

97. 秘書報告，杜德俊教授及邱小菲女士分別在摩星嶺及堅尼地城擁有物業，已就此議項申報利益。另外，劉克蘭博士因其配偶在堅尼地城擁有一項物業，亦就此議項申報利益。委員知悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉，而劉克蘭博士亦未能出席該天下午的會議，邱小菲女士則已離席。

98. 主席稱，這是為考慮涉及七號幹線的申述編號 R2 及意見部分的內容而分開進行的聆訊。當局已向編號 R2 的申述人及九名提意見者給予合理時間的通知。編號 R2 的申述人和提意見者編號 C5 出席是次會議，但其他提意見者沒有回覆。委員同意在其他提意見者缺席的情況下，繼續進行聆訊。

99. 以下政府人員(包括規劃署和運輸及房屋局的代表)、申述編號 R2 的代表及提意見者編號 C5 此時應邀出席會議：

區潔英女士	港島規劃專員
任雅薇女士	高級城市規劃師／港島
陳志恩先生	運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

### 申述編號 R2

李禮賢先生	) 申述人代表
Paul Zimmerman 先生	)

### 意見編號 C5

Roger Anthony Nissim 先生 提意見者

100. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他隨即請區潔英女士向委員簡報有關申述及意見。

101. 區潔英女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容提出以下要點：

### 背景

- (a) 二零零七年十一月九日，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/15》根據條例第 5 條展示，供公眾查閱。當局共收到兩份申述及九份意見；
- (b) 二零零八年四月十一日，城規會決定申述編號 R2 和意見編號 C1 至 C4 有關七號幹線部分的內容，以及意見編號 C5 至 C9 純粹關乎七號幹線的內容無效。編號 R2 的申述人表示不同意該決定。二零零八年五月十四日，城規會同意，視乎法律意見而定，可就考慮該等申述／意見涉及七號幹線部分的內容而另行安排聆訊；
- (c) 律政司指出，如城規會認同七號幹線的擬議路線屬卑路乍灣填海區的一個有關事項，而卑路乍灣填海區涉及就先前分區計劃大綱圖作出的修訂範圍，則該等申述／意見涉及七號幹線部分的內容並非無效。是次聆訊範圍是考慮申述編號 R2 及意見 C1 至 C9 有關七號幹線部分的內容；
- (d) 七號幹線是連接銅鑼灣海底隧道，經堅尼地城往香港仔的重要通道。關於堅尼地城至香港仔路段的可行路線，在一九八六年十月三十日刊登的《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖編號 S/H1/1》首次展示，一直至今。餘下的七號幹線摩星嶺至香港仔段在《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》和《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》顯示，並標示為「道路」；



申述編號 R2：申述理由及建議

- (e) 城規會應檢討有否需要保留分區計劃大綱圖上橫跨現時納入規劃區內的卑路乍灣填海區的七號幹線擬議路線；
- (f) 有關沿海旁興建一條主要公路的建議，不再被公眾接受，亦與海港規劃原則有所抵觸；
- (g) 城規會應考慮到最近宣布興建港鐵至堅尼地城的延伸線及通往南區的南港島線，推出這些鐵路計劃後，可無需考慮興建七號幹線；
- (h) 七號幹線的整條路線應從分區計劃大綱圖刪除；

意見編號 C1 至 C9

- (i) 支持 R2，並反對興建七號幹線；
- (j) 沿海旁興建七號幹線，其路線與海港規劃原則有所抵觸。興建公路會佔用另一段海旁及妨礙區內人士前往海旁。沿海土地應劃作公共用途，供公眾享用；
- (k) 堅尼地城的交通已有所改善，港鐵西港島線及南港島線可充分應付公眾的需要；

規劃署就申述及申述人的建議所作回應

- (l) 一直以來，分區計劃大綱圖所顯示的七號幹線路線只屬參考性質，對已納入現時分區計劃大綱圖修訂範圍的卑路乍灣填海區土地用途地帶劃分，並無任何影響；
- (m) 運輸及房屋局局長稱，擬議七號幹線提供另一條通道，連接南區和商業中心區，以及經西區海底隧道往本港其他地區。另外，除現有南北走廊(包括薄扶林道及香港仔隧道)外，七號幹線亦開拓另一路線，

有助增加道路容量，配合南區可能發展的旅遊業及商業，以及薄扶林一帶的房屋發展項目；

- (n) 此外，運輸及房屋局局長表示自二零零一年以來，立法會交通事務委員會已促請當局早日興建七號幹線，而公共運輸和物流業亦支持盡早興建七號幹線。鑑於七號幹線在整體運輸系統擔當互補角色，加上涉及廣泛的公眾利益，分區計劃大綱圖所顯示的道路路線不應予以刪除；
- (o) 運輸及房屋局局長會繼續檢討七號幹線計劃，並會顧及西區的新發展，包括南港島線(西段)的未來發展路向，以及南港島線(東段)是否可滿足南區對交通服務日益增加的需求；
- (p) 路政署表示，分區計劃大綱圖所顯示的七號幹線路線是根據一項早前的研究釐定。其後，當局進行另一項研究，並制訂其他靠近陸地的路線方案，以期取代原來的路線；
- (q) 儘管在分區計劃大綱圖所顯示的海旁路線並非理想路線，但如刪除該分區計劃大綱圖的路線，薄扶林分區計劃大綱圖和香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖所顯示的有關路段亦應一併刪除。然而，刪除這些路線，須就受影響的海旁地區的適當土地用途地帶劃分，進行全面檢討。在作出檢討前，現階段刪除分區計劃大綱圖的七號幹線路線，並非恰當的做法；以及

#### 結論

- (r) 規劃署不支持申述編號 R2，並認為不宜修訂分區計劃大綱圖。

102. 主席接着請申述編號 R2 的代表作出簡介。李禮賢先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 城規會因七號幹線路線現已納入現時卑路乍灣填海區的修訂範圍，認同有關申述有效。關於這點，城規會有需要就分區計劃大綱圖納入該路線，考慮相關的影響，即該做法本身是否有充分理據，以及對其他土地用途所造成的影響；
- (b) 分區計劃大綱圖顯示的擬議道路可劃分為兩個類別。首先包括根據《道路(工程、使用及補償)條例》處理的道路。一旦道路工程計劃獲得批准，城規會須依法把該道路納入分區計劃大綱圖，公眾無權對此提出質疑及反對。其次是根據城規會建議，在分區計劃大綱圖顯示有關道路，而並無通過《道路(工程、使用及補償)條例》所訂程序。現時七號幹線路線屬第二類；
- (c) 一如分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.1.3 段明確指出，政府正研究採納靠近陸地的七號幹線路線的可能性，以保存摩星嶺西岸的現有天然海岸線，以及顧及西區不得進行填海的情況。很明顯，該道路不會按照現有路線築建；
- (d) 顯而易見的是，如不進行填海工程，現時的擬議路線無法落實。不過，自從終審法院作出裁決後，並無根據《保護海港條例》考慮該路線，而有關凌駕性的公眾需要及最低限度填海問題，亦未有加以處理。現正考慮一些內陸路線方案，可避免進行填海。當局在保留分區計劃大綱圖的現有路線前，應對這些可供選擇的方案進行評估；
- (e) 城規會應研究擬議路線對卑路乍灣填海區及鄰近地區的土地用途所帶來的影響，包括對「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及毗連住宅發展項目的影響；以及
- (f) 該路線不切合實際情況，無法落實，在擬備足夠理據提交城規會之前，應予刪除。

103. Paul Zimmerman 先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 分區計劃大綱圖所載在一九八六年訂出的七號幹線路線，已在二零零三年宣布過時。關於這點，從有關局方在二零零三年一月及二零零五年二月向立法會提交的簡報明確可見，而該分區計劃大綱圖的《說明書》亦反映這情況；
- (b) 律政司已確認，在分區計劃大綱圖納入七號幹線，可視作一項修訂。城規會可有以下方案：
  - i) 納入已知過時的路線；
  - ii) 不將過時的路線納入卑路乍灣填海區；
  - iii) 把完成分區計劃大綱圖修訂工作的時間合理延遲，以便當局完成檢討工作；以及
  - iv) 一俟當局完成七號幹線的檢討及訂出適當的路線後，從堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖刪除過時的路線，並檢討該分區計劃大綱圖；
- (c) 二零零七年十二月十九日，當局告知立法會現正檢討擬議七號幹線，但並無提供時間表。當局在二零零五年提交立法會的文件證實，根據該走廊預計的交通量，在二零一六年前無須進行檢討。另外，鑑於擬議興建南港島線及西港島線，需要興建七號幹線的時間表進一步押後，因為南港島線連接金鐘與鴨脷洲，導致港島南岸至北岸興建新的主要道路的需要減低，而興建西港島線，亦導致堅尼地城與中環之間的連接路進行改善工程的需要降低。由於發展情況預測及人口預測數字有變，預計行車量下降，而進行檢討的需要或有變更；
- (d) 分區計劃大綱圖顯示的路線意味須進行填海工程，但至目前為止，仍未能根據《保護海港條例》所規定標準，確立填海工程符合凌駕性的公眾需要，因

此可提出反駁，指該路線與法例有所牴觸而不應納入卑路乍灣填海區，並須借此機會盡快從分區計劃大綱圖刪除；

- (e) 現時路線不符合共建維港委員會所訂定及同意，並獲城規會接受的海港規劃原則；
- (f) 據路政署總工程師／主要工程表示，該路線現已過時，因此令人質疑當局在分區計劃大綱圖顯示該路線的目的。如城規會旨在為有關方面及公眾日後的土地用途及運輸計劃提供明確依據，應盡早修訂該路線標示；
- (g) 其他分區計劃圖基於相同的過時路線而標示有關土地為「道路」，並非在該分區計劃大綱圖保留該路線的理由，只不過是提醒當局，現時是時候修訂其他分區計劃大綱圖；
- (h) 一如文件第 4.3 段所述，有關路線僅作參考用途，並沒有任何影響。刪除該過時路線的標示對日後道路工程不會有任何重大影響。按照研究修訂道路路線的例子不少，即使有關路線尚未刊憲及獲得批准；
- (i) 總的來說，該路線已經過時，與法例有所牴觸及與海港規劃原則和民意背道而馳。由於注資興建新鐵路及人口和發展情況有變，相信公眾不會要求增加容車量。儘管分區計劃大綱圖的作用是提供明確依據，但當局並無清晰訂明檢討時間表；以及
- (j) 為向公眾提供明確依據，現促請城規會根據最新資料，修訂分區計劃大綱圖及刪除過時路線。在運輸及房屋局局長完成七號幹線的檢討及制定實際可行的路線後，分區計劃大綱圖須盡速再行檢討。

104. 主席接着請提意見者編號 C5 作出簡介。Roger Anthony Nissim 先生提出以下要點：

- (a) 該段朝摩星嶺的海岸線是最後剩餘的天然海岸線，不應因為在沿岸築建混凝土公路而被破壞。東區走廊已開了一個不良先例，不可重蹈覆轍；
- (b) 城規會應尊重共建維港委員會所採納的海港規劃原則理念，即優化維多利亞港及其海旁地帶，使成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達和可持續發展的世界級資產。沿海興建公路，與該理念相違；
- (c) 海港規劃原則第七項指出，「須透過充裕而暢達無阻隔及便利行人的觀景廊及通道(以地面通道為宜)，把維多利亞港的海旁及其海旁地帶與離海旁較遠的地區整體地聯繫起來。」第八項亦指出，「維多利亞港及其海旁地帶的規劃、發展和管理，必須令公眾能夠盡量享用海港及其海旁地帶。應盡量減少利用海旁地帶作基建發展、公用設施裝置，和與海港規劃原則不符的用途，以及應盡量減低這些發展和用途所帶來的影響。」興建海旁公路，與上述兩項原則相違；以及
- (d) 原先在一九八六年訂定的路線已宣布過時。當局經常指出須提供以鐵路為本的運輸系統，因此不應興建擬議的七號幹線路段。刪除該路線後，城規會可作出妥善規劃。

105. 委員提出以下問題及意見：

- (a) 現時七號幹線路線是否與海港規劃原則及《保護海港條例》有所牴觸，以及該處是否填海的土地；
- (b) 在分區計劃大綱圖保留過時路線，是否有先例可援；
- (c) 城規會是否獲賦權力，可刪除不包括在修訂範圍(即卑路乍灣填海區)的七號幹線路段；
- (d) 刪除現時在其他分區計劃大綱圖顯示的七號幹線路段，須通過何種法定規劃程序；

- (e) 城規會早前考慮有關「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶的申述時，並無提及過該路線。既然如此，在分區計劃大綱圖顯示現時的七號幹線路線，有何實質際意義？如落實擬議路線，是否需改劃土地用途地帶；以及
- (f) 如只刪除卑路乍灣填海區內的七號幹線路段，會有什麼後果？

[陳華裕先生此時返回席上。]

106. 區潔英女士作出以下回應：

- (a) 有關修訂涉及已完成填海工程的卑路乍灣填海區。除關乎該填海土地的修訂項目外，並無其他修訂，因此不能說現時七號幹線路線須進行填海，及與《保護海港條例》有所抵觸。這並非考慮的因素，原因是申述地點位於填海區。如日後興建七號幹線時須進行填海，當局才須確保符合《保護海港條例》所訂的相關規定；
- (b) 至於先例，擬議在港島南部興建的八十一號幹線路線原已在有關分區計劃大綱圖顯示，其後由於有關決策局表示再無需要興建該路線，因此便在分區計劃大綱圖刪除。就本個案而言，如當局明確決定不再興建七號幹線，規劃署會建議把該路線從有關分區計劃大綱圖刪除；
- (c) 卑路乍灣填海區範圍外的七號幹線路段並非屬於現時的修訂範圍，因此不應因考慮這宗申述而予以修訂。如城規會認為有需要刪除該路線路段，可根據條例第 7 條處理，因該分區計劃大綱圖只是一份草圖。不過，此事應分開處理，而不應視作現時這宗申述聆訊程序的一部分；
- (d) 餘下的七號幹線路段路線亦在薄扶林分區計劃大綱核准圖和香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖顯示。如城規會認為須刪除有關路線的路段，須由行

政長官會同行政會議發還上述分區計劃大綱核准圖；

- (e) 擬議七號幹線路線只供參考。如當局其後確定擬議路線，並根據《道路(工程、使用及補償)條例》在憲報公布，須就有關土地用途地帶劃分作出相應修訂；以及
- (f) 刪除在堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖的路線，應連同薄扶林分區計劃大綱圖和香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的路線一併刪除，但必須對受影響地區的適當土地用途地帶劃分進行全面檢討。在進行檢討前，不宜刪除分區計劃大綱圖的部分或整體路線，因過早刪除及只刪除部分路線，會發出令公眾混淆的信息。

107. 李禮賢先生重申，由於該路線與毗連土地用途地帶可能不協調，城規會有需要重新評估在該分區計劃大綱圖顯示擬議路線所帶來的影響。Paul Zimmerman 先生亦解釋其申述是要求將整條路線從分區計劃大綱草圖刪除。

108. 由於委員沒有其他提問，主席告知申述人代表及提意見者覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後就申述及意見進行商議，稍後會通知申述人及提意見者城規會的決定。主席多謝政府人員、申述編號 R2 的代表及提意見者編號 C5 出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

109. 一名委員同意申述人的意見，認為分區計劃大綱圖顯示的路線已經過時，並應根據運輸及房屋局的最新資料修訂該分區計劃大綱圖。主席解釋，至目前為止，當局仍未確定七號幹線的最終路線，而向立法會提交的路線只屬可能方案，在分區計劃大綱圖納入該路線並不恰當。

110. 另一名委員則認為無需從分區計劃大綱圖刪除卑路乍灣填海區的路段，原因是即使刪除該路線，並不表示會撤回七號幹線建議。在該分區計劃大綱圖的《說明書》述明當局現正檢



討擬議路線，可澄清這一點。不論七號幹線的最終路線為何，仍有需要在卑路乍灣填海區興建連接路。

111. 一名委員表示對七號幹線沿海旁的擬議路線有所保留。由於已落實南港島線，公眾強烈認為應刪除七號幹線。

112. 另一名委員認為應在分區計劃大綱圖保留該路線，以便為投資者提供明確依據。該委員指出，錦田北分區計劃大綱圖亦有類似情況，顯示供參考的擬議北環線路線。如需要修訂路線，可隨後改劃土地用途地帶。直至議定經修訂的路線方案，分區計劃大綱圖應繼續顯示現時供參考的路線。

113. 一名委員表示，除非證實擬議路線符合《保護海港條例》的規定，否則其無法落實。既然如此，在政府明確作出決定後，有關路線可從分區計劃大綱圖刪除。另一委員指出，即使採納該路線，未必意味須進行填海工程，而隧道方案亦是可行的方案。

114. 委員認為不論在卑路乍灣填海區顯示的路線為何，因該處屬填海土地，因此無須進行填海。委員大致認為無須從分區計劃大綱圖刪除該暫定路線。主席補充說，決定道路路線的需要問題及其設計工作，是運輸及房屋局(而非城規會)的權力範圍。儘管路政署對該路線提出意見，但運輸及房屋局局長再次確認，不應從分區計劃大綱圖刪除七號幹線路線，因此在現階段刪除分區計劃大綱圖的路線，並非恰當的做法。主席亦指出，至目前為止，政府仍未決定是否根據該路線興建七號幹線，因此《保護海港條例》不應視作考慮因素。在政府作出決定後，才須考慮《保護海港條例》所訂的規定。

115. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

分區計劃大綱圖所顯示的七號幹線路線一直以來只屬參考性質，對納入現時分區計劃大綱圖修訂範圍的卑路乍灣填海區土地用途地帶劃分，並無任何影響。而該處已屬填海土地。至目前為止，七號幹線的未來路向尚未確定。運輸及房屋局局長確認當局仍未決定是否撤回七號幹線計劃，抑或改動供參考的道路路線。擬議刪除圖則

所示路線，對其他分區計劃大綱圖(即薄扶林分區計劃大綱圖和香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖)所示標明為「道路」的地方的七號幹線路段有所影響。如刪除有關路線，須就受影響的海旁地區的適當土地用途地帶劃分，進行全面檢討。在作出檢討前，現階段刪除分區計劃大綱圖所顯示供參考的七號幹線路線，並非恰當的做法。

[趙德麟博士此時離席，而簡松年先生及林雲峰教授亦暫時離席。]

### 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/H17/119

略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的  
港島深水灣香島道 37 號的建築物高度限制，  
以增加一層作住戶升降機和升降機大堂  
(城規會文件第 8122 號)

---

[聆訊以英語及廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

116. 下列規劃署代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	港島區規劃專員
雷裕文先生	城市規劃師／港島
楊詠珊女士	)
李翊淇先生	)
陳家安先生	)申請人的代表
吳家霖先生	)
Kuwadekar Shailesh 先生	)

117. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請區潔英女士向委員簡介這宗申請的內容。

118. 區潔英女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人提出規劃申請，以略為放寬在壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖上劃為「住宅(丙類)3」地帶的土地的建築物高度限制，以增加一層作住戶升降機和升降機大堂。擬議的升降機大堂關設在開敞式停車場下層，會導致發展高達五層(包括三層住宅、一層開敞式停車場、一層升降機和升降機大堂)；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱小組委員會)於二零零七年八月二十四日拒絕申請的理由，詳載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人就支持覆核申請所提交的進一步理據，詳載於文件第 3 段；

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為加高平台會令建築物過高；擬議發展違反尊重天然地形的城市設計原則，而且會立下不良先例。建築署沒有提出負面意見，並認為現有建議可改良原有計劃，但由於區內人士關注擬議發展對區內環境造成影響，申請人須解決有關問題；
- (e) 公眾意見——在根據第 17 條提出規劃申請的階段，當局接獲四份公眾意見書，其中三份基於視覺影響、空氣流通及環境理由，以及所放寬的高度並不輕微而提出反對。另一份意見書表示關注建築物高度及交通影響；

- (f) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 8.1 段所載的理由，對這宗申請有保留。並無充分的規劃優點、設計優點或充分的理據，以支持放寬建築物高度限制。

119. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請的內容。

120. 楊詠珊女士借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 有關的一般建築圖則已於二零零七年四月十九日獲建築事務監督批准，而建築工程亦已經展開；
- (b) 有關申請擬闢設直接通道連接香島道以及在香島道闢設大堂出入口。有關建議可便利居民出入擬建住宅，有助營造無障礙社區。與獲核准建築圖則比較，建築物高度並無增加；

[簡松年先生和林雲峰教授此時返回議席。]

- (c) 修訂計劃提供更多設計優點。這些優點包括(i)總屋宇高度減少 0.8 米；(ii)降低平台邊緣的高度(0.75 米)以減輕建築物的重量感；(iii)在街道及建築物退入區進行綠化；以及(iv)引入特色建築以創造更佳的行人環境。修訂計劃能使屋宇呈梯級式建築物高度輪廓，從而改善空氣流通。城規會可通過附加附帶條件，確保申請人在街道實施美化環境建議；以及
- (d) 在同一分區計劃大綱圖所涵蓋的地區內，有同類申請獲城規會批准。

121. 主席詢問小組委員會先前基於建築物高度及視覺影響而反對申請，申請人有否針對這些原因解決有關事宜。區潔英女士回答說，小組委員會主要關注該計劃涉及把平台升高 6 米，違反發展應尊重天然地形的城市設計原則。此外，亦會為該區擬放寬建築物高度的同類申請立下不良先例，對附近地區的美

化設施造成不良影響。申請人在根據第 17 條提出規劃申請的階段建議加入一些設計特點，以回應小組委員會所關注的事宜。

122. 一名委員詢問這宗申請對東面發展項目在視覺上造成的影響，區潔英女士回答說，擬議發展的建築物高度為主水平基準上 64.9 平方米，比現有東面的住宅發展高，後者的高度為主水平基準上約 58 平方米。楊詠珊女士回應說東面的住宅發展樓齡有數十年，現時已打算進行重建。

123. 另一名委員詢問，申請人是否可考慮修改計劃，例如在升高的平台增加更多出入口，以減輕建築物的重量感，及紓減平台構築物所造成的牆壁效應。

124. 楊詠珊女士回答說，建議把建築物退入，以擴闊行人道並適當進行綠化。栽種樹木及闢設園景區可創造更宜人的街道環境、改善空氣流通及微氣候，以及減輕建築物的重量感。關於在平台構築物闢設更多出入口，Kuwadekar Shailesh 先生回答說，在加高的平台增加更多出入口並不可行，因為該平台是回填的，但可使用特製外牆物料，以紓緩平台構築物所產生的固實效果，而通往地面一層的多道樓梯可作為部分出入口。

125. 由於申請人代表沒有提出進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。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

126. 委員大致上認為發展建議具有優點，並同意可從寬考慮輕微放寬建築物高度限制。

127. 一名委員說，他留意到有關的建築圖則已獲批准，申請人須在平台構築物尤其升降機大堂入口樓層增設更多出入口，以增加視覺空間及減輕建築物的重量感。伍謝淑瑩女士建議，城規會可附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人進行符合要求的平台構築物外牆設計。委員表示贊同。

128. 經商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年六月二十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設計及提供滅火水源和消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實平台構築物的外牆設計建議，以紓緩平台構築物所產生的固實效果，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

129. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約，以獲准興建擬議升降機大堂；
- (b) 留意總城市規劃師／城市設計及園境就有關進行更優質的栽種以改善綠化環境所提出的意見；以及
- (c) 留意消防處處長就擬議發展須符合《消防和救援進出途徑守則》事宜所提出的意見。

## 議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-TKL/305

擬在劃為「露天貯物」地帶和「道路」用地的  
新界打鼓嶺坪峯第 77 約地段第 1552 號餘段(部分)  
闢設臨時危險品倉庫(存放第二類危險品，  
主要存放工業氧氣及乙炔)(為期三年)  
(城規會文件第 8125 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

130. 下列隸屬規劃署和運輸署的政府代表及申請人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
蘇景光先生	運輸署高級工程師／北區
曾國鳴先生	申請人代表

131. 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。

132. 許惠強先生以一些圖則和照片作為輔助工具，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，擬在《坪峯及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》上劃為「露天貯物」地帶的申請地點(另有極小部分土地指定為「道路」用地)，闢設臨時危險品倉庫(存放第二類危險品，主要存放工業氧氣及乙炔)(為期三年)。二零零八年三月七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准有關申請，附加的附帶條件載於文件第 1.2 段；

- (b) 申請人覆核規劃許可附帶條件(a)項「在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業」；(b)項「在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業」；以及(d)項「在規劃許可有效期內，不得使用中型／重型貨車(包括貨櫃車)運載貨物進出申請地點」；
- (c) 申請人並無為支持其覆核申請而提交進一步資料文件；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第4段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，倘刪除附帶條件(d)項，便無法限制在申請地點使用重型車輛，而根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》修訂本，環保署並不支持這宗申請，因為最接近的住用構築物只距離申請地點約16米，申請地點有可能會產生交通噪音，對附近易受影響用途造成滋擾。消防處處長表示，黑夜時間不得在貯存所存取或處理危險品。運輸署助理署長／新界表示，通往申請地點的擬議車輛通道經一條鄉村通路連接五洲南路。由於這些道路狹窄及不合標準，從交通的角度而言，並不適宜中型／重型貨車行走。應附加一項附帶條件，規定中型／重型貨車(包括貨櫃車)不得進出申請地點；
- (e) 公眾意見——在根據第17條提出覆核申請的階段，接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員接獲由區內人士提出的反對，理由是會造成火警危險及危害安全。有必要保留規劃許可附帶條件(a)、(b)及(d)項，以處理區內人士關注的事宜；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗要求刪除規劃許可附帶條件(a)、(b)及(d)項的覆核申請，理由載於文件第7.1段。擬議危險品倉庫作業時可能對附近地區的環境和交通造成影響，亦有人關注安全事



宜，故有必要附加規劃許可附帶條件，以紓緩或處理相關問題。

133. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

134. 曾國鳴先生以一些圖則及照片作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 申請人沒有提交或須向公眾公布的進一步申述書，因為他不希望聆訊延期；
- (b) 有四輛中型／重型貨車及一輛貨櫃車會在申請地點內進行作業。在四輛貨車中，有一輛須於每日早上六時三十分離開申請地點，在早上七時二十五分到達觀塘，乘搭運載危險品車輛的渡輪往港島。其餘三輛貨車則在約早上八時三十分離開申請地點。四輛貨車均會在約下午五時載着空置的貯存缸返回申請地點。司機在下午六時三十分下班，離開申請地點。貨櫃車則會在早上九時三十分離開申請地點前往內地，並在約下午五時返回，但當在邊界輪候清關的車輛較多時，便可能有所延誤。裝卸活動通常在早上八時至九時及下午四時至六時進行；
- (c) 倘規劃許可附帶條件所指的「作業」，只限裝卸活動，而不包括車輛進出申請地點，則申請人便要求修訂規劃許可附帶條件，規定在星期一至六由晚上七時至翌日早上八時不得進行作業。不過，申請人同意星期日及公眾假期不得進行作業的規定。倘規劃許可附帶條件所指的「作業」，包括裝卸活動及車輛進出申請地點，則申請人便要求修訂規劃許可附帶條件，規定在星期一至六由晚上八時至翌日早上六時三十分和星期日及公眾假期由下午五時至翌日早上十時不得進行作業；
- (d) 城規會曾對牛潭尾及八鄉地區的露天貯物用途的作業時間加入同類限制；以及

- (e) 申請地點先前曾作一般露天貯物用途，亦有使用貨櫃車進行作業。申請人曾進行交通情況研究，證明與一般露天貯物用途比較，擬議危險品倉庫所產生的交通流量較低。

135. 委員提出下列問題：

- (a) 在「露天貯物」地帶內，一般露天貯物用途是否需要申請規劃許可。如否，該區露天貯物場可使用的貨車類別有沒有受到任何規管；
- (b) 申請地點附近住用構築物的居民有否提出反對；
- (c) 規劃許可附帶條件所指的「作業」，是否包括貨車進出申請地點；
- (d) 有否就在申請地點內進行作業的貨車及貨櫃車提供消防裝置或噪音紓緩措施；以及
- (e) 在申請地點內進行作業的貨車及貨櫃車的進出次數為何，以及申請人現有的危險品倉庫所處位置。

136. 許惠強先生作出以下回應：

- (a) 在「露天貯物」地帶內，一般露天貯物用途無須申請規劃許可。不過，露天貯存危險品則需要申請規劃許可。即使部分露天貯物用途無須申請規劃許可，當有關個案申請短期租約或短期豁免書作擬議用途時，地政總署亦會就通道要求徵詢運輸署的意見；
- (b) 申請地點附近住用構築物的居民並無提出反對。不過，在根據第 16 條提出申請的階段，曾接獲經北區區議員、打鼓嶺區鄉事委員會和一名市民提交的公眾意見，理由是會造成火警危險及危害安全；以及

- (c) 貨車及貨櫃車進出申請地點亦視為作業過程，須受規劃許可附帶條件規管。根據由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》修訂本，一般而言，由晚上十一時至翌日早上七時不得進行夜間作業，以紓緩可能對環境造成的影響。因應地區的情況和環境可能受滋擾而造成的影響，城規會的慣例是根據個別作業的情況，限制作業時間，例如限制由晚上七時至翌日早上七時不得進行作業。現時這宗申請就作業時間所附加的附帶條件，已參考涉及附近露天貯物用途的同類申請；

137. 就對交通造成的影響而言，蘇景光先生表示，通往申請地點的擬議車輛通道經一條鄉村通路連接五洲南路。由於這些道路狹窄及不合標準，並不適宜中型／重型貨車行走。

138. 曾國鳴先生回應時提出下列要點：

- (a) 搭建構築物(例如貨倉)才需要申請短期豁免書，露天貯物用途並無此需要；
- (b) 在申請地點內進行作業的危險品貨車須領取特別牌照。不過，他不知道須在這些車輛安裝的特別裝置有什麼詳細規定；
- (c) 在根據第 16 條提出申請的階段，消防處處長並無就作業時間提出關注。而在根據第 17 條提出覆核申請的階段，消防處處長只表示，黑夜時間不得在申請地點處理危險品。由於貨車在早上六時三十分便要進行作業，以及貨櫃車從內地返回時可能會有延誤，可從寬考慮這宗申請；
- (d) 該四輛貨車及一輛貨櫃車各自每日只會進出申請地點一次；
- (e) 申請人的生產線設於內地。申請人現時並無倉庫，但會在車輛停泊的地點進行作業。該公司有意在申請地點闢設臨時危險品倉庫，以應付作業需要。

[葉天養先生此時離席。]

139. 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，主席告知他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，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署和運輸署的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

140. 一名委員認為考慮這宗申請時，安全事宜及噪音影響是兩大主要關注事項。使用重型車輛運送貯存缸，當車輛駛經不合標準的道路時，必定會產生噪音。在沒有合適的消防裝置及噪音紓緩措施的情況下，容許危險品車輛在夜間作業並不恰當。這名委員不支持刪除有關附帶條件。

141. 另一名委員得悉消防處處長對在黑夜時間進行作業表示關注，但申請人的作業需要，足以支持修訂附帶條件，放寬對作業時間的限制。

142. 數名委員亦支持放寬對作業時間的限制，容許在上午七時至下午七時進行作業，與環保署署長發出的作業指引所載的限制比較，此限制已更為嚴格。

143. 一名委員建議加入一項規劃許可附帶條件，限制進出申請地點的車輛數量，以減低可能對交通情況及環境造成的影響。伍謝淑瑩女士表示，要執行這項規劃許可附帶條件會有困難。她補充說，根據作業的性質及申請地點的面積，進出申請地點的車輛數量有限。

144. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，修訂規劃許可附帶條件(a)及(b)項的部分內容，並刪除規劃許可附帶條件(d)項。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年三月七日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期由下午五時至翌日早上十時不得在申請地點進行作業；
- (c) 危險品倉庫的貯存量不得超過 500 公噸；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)提交泊車、裝卸及車輛轉動空間建議，而有關建議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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十二月七日或之前)提供泊車、裝卸及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十二月七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十二月七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年九月七日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十二月七日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能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；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)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。

145. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，即地段擁有人須就現有和擬議構築物申請短期豁免書；
- (c) 留意消防處處長的下列意見：
  - (i) 禁止混合貯存氧氣及乙炔氣筒，除非已為每類氣筒設置適當的耐火結構；
  - (ii) 貯存量超過 500 公噸的危險品倉庫屬於《環境影響評估條例》所指的指定工程項目；以及
  - (iii) 須向消防處正式申請相關的危險品牌照，以便貯存危險品；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地

點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，移走所有違例工程；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
- (i) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的水務署抽洪集水區內；
  - (ii) 地盤平整工程產生的所有廢土須蓋好，並作出保護措施，避免對附近所有河道造成污染或淤塞；
  - (iii) 未獲水務監督事先批准，不得排放污水。排放任何污水均須符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》的規定；
  - (iv) 所有由發展項目產生的廢物、污泥及污染物必須妥善棄置在集水區以外；
  - (v) 擬備一份行動計劃，以防止在建築及作業階段，漏出的燃料、油類或類似物質對抽洪集水區造成污染，有關計劃必須符合水務監督的要求；以及
  - (vi) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須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，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的下列意見：
- (i) 採取由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境

影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；以及

- (ii) 檢討過往的土地用途，以決定是否需要進行土地污染評估。

[簡松年先生此時離席。]

### 議程項目 11

[公開會議]

根據未修訂的《城市規劃條例》第 8 條將《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/25A》呈交行政長官會同行政會議核准(城規會文件第 8126 號)

---

[會議以廣東話進行。]

146. 簡松年先生和陳偉明先生已就此議項申報利益。簡松年先生在荃灣擁有一項物業，而陳偉明先生則是荃灣區議員。委員知悉他們已離席，而陳偉明先生則已就未能出席下午時段的會議致歉。

147. 秘書報告，行政長官會同行政會議自上一次即二零零二年六月十一日核准荃灣分區計劃大綱草圖以來，該分區計劃大綱圖共修訂九次。城規會已完成考慮反對的程序。不過，反對人之一(《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20》反對編號 1)申請司法覆核(HCAL 2005 年第 38 號)，反對城規會於二零零四年十一月二十六日及二零零五年二月二十五日的決定，即城規會不順應就油柑頭區受反對地點現時劃為「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」所提出的反對而修訂該分區計劃大綱圖。該司法覆核於二零零六年十月二十五日被駁回。同一反對者其後向上訴庭提出上訴(民事上訴案件 2006 年第 398 號)，反對司法覆核被駁回。二零零七年八月七日，上訴庭駁回有關上訴。二零零七年八月二十八日，同一名反對者擬向終審庭提出上訴。上訴庭於二零零七年八月七日作出裁決後九個月，反對者仍未提交任何文件。律政司最近告知，只要反對者沒有向終審



庭提出上訴，該分區計劃大綱圖便可呈交行政長官會同行政會議核准。

148. 委員同意：

- (a) 分別載於文件附件 A 及 B 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/25A》及其《註釋》，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 C 所載的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/25A》的《說明書》的最新版本。該說明書乃述明城規會就該草圖上各個不同土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並須以城規會名義發出；以及
- (c) 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/25A》的《說明書》的最新版本適宜連同該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8127 號)

---

[會議以廣東話進行。]

149. 由於李慧琼女士的配偶及李偉民先生於紅磡擁有物業，李慧琼女士和李偉民先生已就此議項申報利益。委員知悉李慧琼女士已離席，而李偉民先生已就未能出席會議致歉。

150. 秘書報告，《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》於二零零八年二月二十九日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。共接獲 105 份有效申述及五份意見書。由於修訂項目有關

紅磡區實施建築物高度限制，引起公眾很大反應，因此建議有關申述及意見應由全體城規會委員考慮。聆訊可納入城規會常規會議，無須另行舉行聆訊會議。由於部分申述性質相若，建議把申述和意見分為下列兩組進行聆訊：

- (a) 一併考慮 102 份申述及三份意見。這些申述及意見均與納入規劃區的建築物高度限制，以及納入與「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「商業(4)」地帶有關的海旁用地的建築物高度限制有關；以及
- (b) 一併考慮三份申述及三份意見。這些申述及意見均與納入與「住宅(甲類)」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「政府、機構或社區」地帶有關的內陸土地的建築物高度限制有關。

151. 委員同意在城規會的常規會議進行聆訊，而無須另外舉行聆訊會議，並同意按文件 2.2 段所述，把申述和意見分兩組進行聆訊。

### **議程項目 13**

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

152. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。