

二零零八年十二月十二日舉行的城市規劃委員會
第 926 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

陳弘志先生

簡松年先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

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

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

林植廷先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

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

杜德俊教授

梁廣灝先生

杜本文博士

黃遠輝先生

方和先生

林群聲教授

李慧琼女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉月容博士

李偉文先生

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

劉榮想先生(上午)

謝健菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年十一月二十八日第 924 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年十一月二十八日舉行的第 924 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

續議事項(a)和(b)

2. 此議項的會議記錄另以機密形式記錄。

[公開會議]

續議事項

- (c) 《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21》的建議修訂

(城規會文件第 8266 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 下列委員已就此議項申報利益：

鄭心怡女士 曾與反對編號 1 的反對者討論此個案

簡松年先生 在毗連西九文化區的港景峰擁有一個物業

4. 委員備悉鄭心怡女士和簡松年先生已就此議項暫時離席。

5. 秘書表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零八年十月三十一日根據未修訂的《城市規劃條例》第 6(6)條進一步考慮了有關反對，並決定為局部順應反對編號 1 至 3 而建

議對分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶的「註釋」作出修訂，以便容許城規會按個別情況考慮放寬文化藝術設施的建築物高度限制。為配合分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂，《說明書》亦應予以修訂，以清楚解釋放寬建築物高度限制的規劃意向。

6. 秘書按文件詳載的內容，具體闡述對《註釋》及《說明書》所作的下列修訂：

(a) 在「其他指定用途」地帶的「註釋」中加入備註(5)：

(5) 儘管有上文第(4)段的規定，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，亦可按個別情況，考慮放寬獨立建成的文化藝術設施的建築物高度限制。

(b) 為了清楚解釋規劃意向，建議把《說明書》第8.9段修訂如下：

8.9 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制。另外，為了讓文化藝術設施的設計更具靈活性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮放寬具卓越規劃或設計優點的獨立建成的文化藝術設施如博物館、展覽中心及表演場地的建築物高度限制。

7. 委員備悉上述建議修訂符合城規會的決定。城規會只會就獨立建成的文化藝術設施而非其他發展(例如包括文化藝術設施處所的高層綜合發展)作出特別的考慮，以決定是否放寬高度限制。

8 經商議後，委員同意

- (a) 《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21》的《註釋》的建議修訂(文件附件 A)，適宜根據未修訂的《城市規劃條例》第 6(7)條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 經修訂的《說明書》(文件附件 B)適宜與分區計劃大綱草圖的《註釋》一同展示。

[劉志宏博士、梁剛銳先生、簡松年先生及鄭心怡女士此時返回會議席上，而楊立門先生此時暫時離席。]

議程項目 3

[公開會議]

落馬洲河套區發展規劃及工程研究
(城規會文件第 8276 號)

[會議以廣東話進行。]

9. 副主席此時負責主持會議。

簡介和提問部分

10. 下列政府部門代表此時獲邀出席會議：

陳俊鋒先生 規劃署總城市規劃師／策略規劃

廖振新先生 土木工程拓展署總工程師／工程 2

11. 副主席歡迎上述代表出席會議，並請他們向委員簡介文件的內容。

12. 陳俊鋒先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景和研究區

- (a) 落馬洲河套區(下稱「河套區」)的面積約為 84 公頃，於一九九七年年中治理深圳河第一期工程竣工後劃設。河道重新定線後，河套區處於香港特別行政區(下稱「香港特區」)的行政界線範圍內；

[楊立門先生此時返回會議席上主持會議，而黃婉霜女士此時暫時離席。]

- (b) 在二零零七年發表的行政長官《施政報告》中，河套區列為有助維持經濟增長的十大基建項目之一。香港特區政府會與深圳當局攜手合作，善用河套區的土地資源，以應付日後的發展需要，以及鞏固兩地在泛珠江三角洲地區的策略性地位；
- (c) 「港深邊界區發展聯合專責小組」(下稱「聯合專責小組」)在二零零八年三月十日舉行首次會議，席上同意港深兩地在互惠互利的基礎上，為河套區發展進行規劃、環境及工程可行性的聯合研究(下稱「研究」)；
- (d) 研究展開前，港深兩地在二零零八年六月及七月同步進行了一項公眾參與工作，結果顯示把河套區用作高等教育、高新科技研發，以及文化創意產業的用途，獲得兩地市民廣泛支持。聯合專責小組在二零零八年九月十八日同意通過進一步諮詢有關人士／機構的意見，更深入地評估上述擬議用途；
- (e) 兩地在二零零八年十一月十三日舉行的第四次港深合作論壇上簽署了合作協議，為研究展開籌備工作。兩地初步認為，高等教育可發展成為河套區內首要的土地用途，其他用途包括高科技研發設施和創意產業；
- (f) 研究區涵蓋河套區(文件附錄 1 的地區 A，面積約 84 公頃)，以及毗連一塊位於香港境內的土地(地區 B，面積約 185 公頃)，以配合為河套區發展提供接駁運輸與工程基建的需要。深圳市政府會委托顧問同步進行獨立的研究，以探討發展河套區對一塊位

於深圳境內的土地(地區 C，面積約 167 公頃)有何影響；

研究目標

- (g) 研究的目的，是在港深兩地互惠互利的基礎上，為河套區及其配套基建制定全盤的發展和實施計劃；

研究大綱

- (h) 這項顧問研究會分兩個階段進行，需時約 30 個月完成：第一階段集中於規劃事宜，第二階段則集中於工程事宜，分別由規劃署及土木工程拓展署負責牽頭。研究將在二零零九年年中展開，並於二零一一年年底完成；
- (i) 研究會為河套區制定發展方案、確定所選定的土地用途方案是否可行，並提供所需的運輸與工程基建。研究亦會擬備建議發展大綱圖和建議發展藍圖、工程初步設計以及實施策略；
- (j) 研究屬《環境影響評估條例》附表 3 的指定工程項目。個別工程項目，例如河套區發展所需的道路和污水抽水站，則屬該條例附表 2 的指定工程項目。這些項目在施工前須取得環境許可證。為早日展開公眾參與程序以加快研究工作，環境影響評估研究(下稱「環評研究」)會納入研究中；以及
- (k) 在研究過程中會推行全面的公眾參與計劃，以諮詢有關方面的意見，包括城規會、立法會、相關區議會和鄉事委員會、地區社羣、環保團體以及其他有關人士／機構。上述公眾參與計劃會分兩個階段進行：第一階段公眾參與的目的，是收集公眾對土地用途概念方案和初步發展大綱圖的意見；第二階段公眾參與旨在邀請兩地市民討論建議發展大綱圖、初步發展藍圖，以及總綱城市設計和景觀草圖。

13. 委員提出下列意見／問題：

- (a) 要成功發展各項擬議用途，即高等教育、高科技和文化藝術設施，必須提供足夠的配套設施和簡化出入境管制手續。舉例來說，由於內地學生對國際寄宿學校學位的需求甚殷，在河套區內設國際寄宿學校和容許兩地的居民自由進入河套區，可以帶來相互的利益；
- (b) 河套區是否由深圳一家私人公司或香港特區政府擁有；
- (c) 考慮到地區 B 以北的蠔殼圍是生態易受破壞地區，當局是基於甚麼考慮因素而把地區 B 指定為河套區與古洞北新發展區之間的接駁點？此外，應預留一道生態走廊，避免分隔由蠔殼圍一直伸延至塋原蠔殼圍上游河道地區的濕地地區；
- (d) 先前的治理深圳河環評報告建議在深圳河原有河道部分範圍劃設生態保育區，這個生態保育區是否仍然獲確認；以及
- (e) 治理河道工程完成後，淤泥和泥土會傾倒在河套區哪個部分？

14. 陳俊鋒先生作出以下回應：

- (a) 在現階段而言，研究會以高等教育作為首要的土地用途，以訂出發展方案。河套區本身日後會從邊境禁區的範圍中剔除。若擬落實進一步的措施，容許內地人士自由前往河套區的高等教育院校，則必須獲兩地政府給予政策上的支持；以及
- (b) 原有河道會納入研究的環評報告。初步建議是保留這些原有河道。

15. 廖振新先生提出下各點，以作補充：

- (a) 在選定連接道路時，主要的考慮因素是盡量避免對生態易受破壞地區蠔殼圍造成影響，以及更直接接

駁古洞北新發展區外緣的交通網絡。連接道路的路線須視乎詳細評估的結果而定。當局備悉委員對設立生態走廊一事表示關注；以及

- (b) 他手上並無有關在河套區傾倒淤泥和污泥的位置，以及淤泥和污泥的數量的詳細資料。環評研究會探討現時河套區堆積淤泥和污泥的情況以及對河套區發展的影響，並建議可行的解決方法。

16. 主席補充說，河套區位處香港特區的行政界線範圍內，其正式的土地類別為政府土地。雖然政府知道一家深圳實體機構聲稱私人擁有河套區，但迄今土地註冊處並無有關河套區私人擁有權的記錄。他續說香港特區政府已主動收回河流沿岸的數塊私人土地，並在治理河道工程竣工後把上述土地移交深圳。

17. 一些委員認為，研究會提供一個機會，讓本港與內地在土地用途規劃上互相溝通和合作，而舉辦聯合會議的構思亦受到歡迎。據觀察所得，深港兩地的市民對發展和保育這兩個課題抱有不同期望。研究應適當顧及兩地市民的期望，證明發展和保育可以共存。當局可訂定一個發展密度分級，以說明深圳的高密度已建設地區與本港的鄉村特色可如何互相融合。關於這方面，一名委員強調應在研究的早期階段委聘城市設計、建築及景觀專家，全面協助制定協調方案。

[黃婉霜女士此時返回會議席上。]

18. 陳俊鋒先生表示，當局擬在兩地同步推行公眾參與工作。初步公眾參與工作顯示，深圳一些居民對河套區的發展密度表示關注，而這些居民的住所正面向香港特區。因此，在發展河套區時，必須顧及兩地相關人士／機構的利益。研究旨在制定一個可持續發展、符合環保、具能源效益及以人為本的土地用途模式。研究小組會考慮按有關建議，在研究的早期階段委聘具備建築及相關專門知識的顧問。

19. 對於研究計劃需時 30 個月完成，一些委員詢問可否加快河套區發展的研究和實施進度。他們贊成展開籌備工作而無須等待立法會同意為研究撥款。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

20. 陳俊鋒先生回答說，上述研究是一項綜合的規劃與工程研究，首先會定出一個土地用途概念，然後進行詳細的工程設計工作。經選定土地用途方案的發展代理確定後，或可加快研究的程序。廖振新先生補充說，籌備工作在撥款獲得批准前已經展開。在等待立法會批准撥款期間，當局已邀請有興趣承接上述研究工作的顧問公司遞交意向書和準備參與競投。若擬委托顧問進行研究，必須經由立法會批准撥款。

21. 由於委員再沒有提出其他問題，主席多謝上述政府代表出席會議。他們均於此時離席。

22. 會議在上午十時五十五分小休五分鐘。

[林雲峰教授、陳曼琪女士及鄭恩基先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/24》的
申述和意見
(城規會文件第 8261 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

[譚贛蘭女士此時到達參加會議，而邱小菲女士此時返回參加會議。]

簡介和提問部分

23. 秘書報告說，簡松年先生在屯門擁有一些物業，已就此議項申報利益。簡先生可留在會議席上，因為其物業並非與涉及擬議修訂的任何申述有直接關係。

24. 委員知悉當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊。申述人編號 1 及提意見人編號 1 和 2 均沒有作覆。城規會同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

25. 下列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

余慈欣女士 規劃署城市規劃師／屯門及元朗

26. 下列申述人代表和提意見人代表亦獲邀出席會議：

申述人編號 2 (R2) (新逸有限公司)

杜立基先生

林寶燕女士

提意見人編號 3 (C3) (青榕臺業主立案法團)

麥凱薈女士

嚴建平先生

提意見人編號 4 (C4) (青榕臺的居民)

嚴建平先生

劉永恆先生

李子恆先生

27. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申述的背景。

28. 蘇應亮先生借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

(a) 擬議修訂的背景(載於文件第 3 段)；

(b) 屯門規劃區第 20 區的特色，以及第 20 區的一般原則和設計概念(載於文件第 4.1.1 段至 4.1.4 段)；

- (c) 已收納擬議修訂的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/24》於二零零八年七月四日刊憲。當局接獲兩份申述書(R1 和 R2)，其內容均涉及修訂項目 A2(把位於青榕臺南面的一塊用地由「住宅(乙類)地帶改劃為「住宅(乙類)7」地帶」，而最高地積比率和最高建築物高度分別訂為 3.3 倍和 17 層(不包括地庫))。當局亦接獲四份涉及 R2 的意見書；
- (d) 申述地點的背景(載於文件第 4.1.5 段和 4.1.6 段) — 申述地點是空置用地，先前為一幢 17 層大樓的所在地，該大樓建於一層地庫之上，地積比率為 3.27 倍。重建項目的建築圖則最初於二零零六年十月獲核准，而涉及按 3.3 倍地積比率興建一幢 24 層高(不包括地庫)建築物的最新建築圖則於二零零八年三月獲核准。申述地點現正進行興建工程；

[陳華裕先生此時暫時離席。]

- (e) 申述和意見所涉及的事項，以及申述理由和申述人的建議詳載於文件第 2 段，其重點如下：
- i. R1 支持修訂項目 A2。R1 並沒有提出任何有關修訂分區計劃大綱圖的建議，但促請政府就興建中的樓宇發出停止施工令，以及調查是否有人曾向發展商泄露資料，以致建築圖則能夠在修訂分區計劃大綱圖之前獲得核准；
 - ii. R2 主要以城市設計為理由，反對修訂項目 A2，特別是在申述地點施加 17 層的建築物高度限制，同時亦反對建築物高度限制沒有顧及核准建築圖則的建築物高度。R2 建議把申述地點由「住宅(乙類)7」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，而最高地積比率及最高建築物高度分別訂為 3.3 倍及 30 層(不包括地庫)；
 - iii. C1 支持 R2，認為不應降低申述地點的用途分區，並應顧及私人物業權；

- iv. C2 至 C4 反對 R2 及其把申述地點改劃為「住宅(乙類)6」地帶的建議；
- (f) 規劃署對申述的意見和回應詳載於文件第 4.4 段，其重點如下：
- i. 當局備悉 R1 提出支持意見的申述。發展建議的內容如有任何有別於核准建築圖則的主要改動，例如改變用途，增加發展密度，當局會根據現有分區計劃大綱圖所訂的限制，評估經修訂的建築圖則。關於 R1 要求當局就興建中的樓宇發出停止施工令或撤銷核准建築圖則，《城市規劃條例》並沒有這樣的規定；以及
 - ii. 規劃署不支持順應 R2 而對分區計劃大綱圖作出任何修訂。第 20 區的地積比率和建築物高度限制是在充分考慮各項因素後才訂定，其中包括該區的天然地形、特色、建築狀況、契約權益、行政方面的發展管制措施、發展潛力，以及整體的城市設計概念。申請地點的高度級別與「住宅(乙類)8」地帶的高度級別(即 15 層)較相類似，而與「住宅(乙類)6」地帶的高度級別則有較大差別。再者，為「住宅(乙類)7」地帶訂定的建築物高度限制，已特別顧及加強由可到達瞭望點(例如嘉道理碼頭)眺望的梯級式高度輪廓效果，以及反映該地帶以往的建築物高度。當局認為，R2 建議把申述地點的建築物高度限制放寬至 30 層，做法並不恰當，因為有關發展會破壞梯級式的高度輪廓。只要核准建築圖則仍然有效，建築圖則已獲核准的發展建議不會受分區計劃大綱圖的修訂所影響。發展商無須為達致核准建築圖則的高度而申請略為放寬建築物高度限制。

[陳華裕先生此時返回參加會議。]

29. 主席繼而請申述人闡述其申述的內容。

R2(新逸有限公司)

30. 杜立基先生借助投影片，提出下列要點：

(a) 申述地點的背景：契約沒有訂明建築物高度限制，而涉及興建一幢 24 層建築物的一套建築圖則，已於分區計劃大綱圖施加建築物高度限制之前獲得核准；

(b) 申述理由：

i. 儘管申述地點與其他「住宅(乙類)6」用地的地積比率相同，而且亦沿同一街道(即青榕街)而設，但當局仍把申述地點單獨挑出，劃為分區計劃大綱圖上唯一的「住宅(乙類)7」地帶；

ii. 考慮到申述地點對面，即青榕街另一面的「住宅(乙類)6」地帶內現有一些建築物高度限制為 30 層的 14 至 27 層高建築物，在分區計劃大綱圖中反映申述地點已清拆建築物的建築物高度，做法並不合理。申述地點的用途地帶分區應顧及核准建築圖則的建築物高度；

[馬錦華先生此時返回參加會議。]

iii. 即使建築物高度為 30 層，申述地點仍會與附近一帶的發展和諧共融，可營造層次分明的梯級式高度輪廓效果，即建築物高度會朝着海灘的方向漸次下降。17 層的建築物高度限制會令設計受到限制，並形成斷斷續續的空中輪廓線；以及

(c) 申述人建議把申述地點由「住宅(乙類)7」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，地積比率及最高建築物高度分別訂為 3.3 倍和 30 層(不包括地庫)，或把「住宅(乙類)7」地帶的建築物高度限制由 17 層改放寬至 24 層(不包括地庫)。

31. 主席接着請提意見人闡釋其意見。

C3(青榕臺業主立案法團)

32. 麥凱薈女士借助投影片，提出下列要點：

(a) C3 強烈反對 R2 提出有關把建築物高度限制放寬至 30 層的建議，主要因為該地點完全不宜興建一幢 30 層的住宅大樓，以及有關建議會違反規劃意向和合理的城市設計原則，原因是：

i. 申述地點與其他五塊「住宅(乙類)6」地段完全不相似，因為申述地點的面積小得多。申述地點從陡斜路堤上的綠化地帶分割而成，以便當局在一九八一年與中華電力有限公司交換地盤。申述地點與面向青山公路的「住宅(乙類)8」用地的特色相似；

[鄧淑明博士此時離席。]

ii. 根據二零零二年三月傳閱的《屯門第 20 區發展藍圖編號 L/TM20/1G》，申述地點須符合各方面的限制，包括 1.3 倍的地積比率和 10 層的建築物高度限制。批准興建一幢 24 層建築物會違反這地區的發展藍圖；

iii. 不能證明空中輪廓線會變得斷斷續續這個論點屬實，因為擬議的 30 層(主水平基準上 144 米或以上)建築物會高過毗鄰地區的任何其他建築物。R2 所建議的建築物反而會因體積龐大和外形突出而有違梯級式高度概念；

(b) R2 的權利並沒有被剝削，可以進行核准建築圖則的發展項目，而「住宅(乙類)7」地帶仍可採用准許的總樓面面積。當局並沒有降低申述地點的用途分區；以及

- (c) C3 要求當局撤銷申述地點的核准建築圖則，該圖則涉及興建一幢設有兩層地庫的 24 層樓宇。

C4(青榕臺的居民)

33. 嚴建平先生提出下列要點：

- (a) 大約 296 名青榕臺業主／租戶支持修訂分區計劃大綱圖，並對 R2 的建議表示關注。雖然申請地點的建築圖則有違第 20 區的發展藍圖，但有關圖則先前已獲核准。倘 R2 的建議獲接納，便會令人產生一種感覺，就是當局偏袒發展商；在這情況下，青榕臺的業主／租戶會提升反對放寬高度限制的行動；以及
- (b) R2 的建議會在通風、交通流量、噪音、採光和道路安全方面，對青榕臺造成負面影響。

34. 一名委員詢問為何「住宅(乙類)7」地帶的建築物高度管制以樓層層數，而非主水平基準上多少米表示？蘇應亮先生回答說，第 20 區地形朝着海灘的方向漸次下降，即使沿青榕街的屋地，亦位處不同的地盤水平。為了締造清晰的梯級式建築物輪廓概念，並容許在設計斜坡用地上有一定程度的靈活性，當局遂採用了樓層層數來表示建築物高度。自二零零二年起，發展藍圖便一直採用這個做法。

35. C3 和 C4 認為，就發展密度而言，申述地點的核准建築圖則有違發展藍圖。同一名委員繼而詢問核准建築圖則的慣常做法。蘇應亮先生回覆說，規劃專員已告知建築事務監督，應遵照發展藍圖的規定，就建築圖則給予意見。發展藍圖並非法定圖則，當時的分區計劃大綱並沒有就申述地點的地積比率和建築物高度訂立法定管制。根據《建築物條例》的既定做法，建築事務監督在審核建築圖則時只可考慮法定條文，故申述地點的建築圖則雖然違反發展藍圖的規定，但亦獲得核准。

36. 由於代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申述的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商

議有關申述，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝所有代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

申述編號 R1

37. 委員備悉 R1 支持修訂項目 A2。

申述編號 R2

38. 委員認為，第 20 區的建築物高度限制已顧及所有相關的考慮因素，而把申述地點的建築物高度限為 17 層，實際恰當，可締造梯級式的高度輪廓。

39. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述，理由如下：

- (a) 當局建議施加最高地積比率和最高建築物高度的發展限制前，已充分考慮各項因素，例如該區的天然地形、特色、現時的建築狀況、契約權益、行政方面的發展管制措施、發展潛力，以及整體設計概念。為「住宅(乙類)7」地帶訂定的建築物高度限制已顧及上述因素，並特別顧及加強梯級式高度輪廓的效果和反映該地帶以往的建築物高度；
- (b) 建議把申述地點的建築物高度限為 24 層或 30 層並不恰當。這個高度限制會導致發展的體積龐大且外形突出，破壞空中輪廓線；以及
- (c) 建築圖則已獲核准的發展建議，只要核准建築圖則仍具效力，不會受分區計劃大綱圖的修訂所影響。發展商無須為達致核准建築圖則的高度而申請略為放寬建築物高度限制。

40. 會議於下午十二時五分小休以便午膳。

[陳偉明先生、陳弘志先生、簡松年先生、梁乃江教授、葉天養先生、林植廷先生、曾裕彤先生及譚贛蘭女士此時離席。]

41. 會議於下午一時四十五分繼續進行。

42. 下列委員和秘書在午膳後出席會議：

楊立門先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

吳祖南博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

馬錦華先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

43. 由於議程項目 5 的申請人代表尚未抵達參加會議，委員決定先行考慮議程項目 7 至 13 的程序事宜。

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《東涌市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/15》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8273 號)

[會議以廣東話進行。]

44. 秘書簡介這份文件。當局於二零零八年八月八日展示《東涌市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/15》，以供公眾查閱。展示期間接獲一份有效的申述書，並無接獲意見。由於只有一份申述書，建議由城規會全體委員考慮有關申述，而聆訊可於城規會暫定於二零零九年一月十六日舉行的定期會議進行。

45. 城規會決定自行考慮有關申述。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/13》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8274 號)

[會議以廣東話進行。]

46. 由於擬議修訂項目與馬灣的交通服務指引有關，而新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基地產」)是馬灣大型住宅發展項目的發展商，葉天養先生、鄭恩基先生、陳旭明先生、方和先生和黃澤恩博士近期與新鴻基地產有業務往來，因此就此議項申報利益。委員得悉，葉先生及鄭先生已離席，方先生則已就未能出席會議致歉。由於該議項屬程序事宜，餘下委員均可留席參加會議。

47. 秘書簡介這份文件。當局於二零零八年八月一日展示《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/13》，以供公眾查閱。展示期間共接獲 15 份申述書和 20 份意見書。由於全部的申述和意見均與《說明書》第 9.2 段所載的交通安排有關，而

其中一份申述書和意見書亦與圖則的修訂項目有關，建議由城規會全體委員考慮有關申述和意見，而聆訊可於城規會暫定於二零零九年一月十六日舉行的定期會議進行。

48. 城規會決定自行考慮有關申述和意見，並就該等申述和意見進行集體聆訊。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8263 號)

[會議以廣東話進行。]

49. 世界自然基金會香港分會是有關分區計劃大綱圖修訂項目的申述人，杜德俊教授是該會成員，已就此議項申報利益。委員得悉，杜教授已離席。

50. 秘書簡介這份文件。

51. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II) 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《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/9A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8264 號)

[會議以廣東話進行。]

52. 秘書簡介這份文件。

53. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/9A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)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《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/9A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8265 號)

[會議以廣東話進行。]

54. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 梁乃江教授 |) | |
| 黃遠輝先生 |) | |
| 邱小菲女士 |) | 現為香港賽馬會會員，該會作出一項申述 |
| 陳家樂先生 |) | |
| 陳仲尼先生 |) | |
| 方和先生 |) | |
| 陳炳煥先生 |) | 現為香港賽馬會遴選會員 |
| 葉天養先生 |) | |
| 鄭恩基先生 |) | 於鄰近該區的司徒拔道擁有一項物業 |

55. 委員同意，作為香港賽馬會普通會員並無直接或重大利益，有關委員可繼續留席。委員知悉梁乃江教授、陳炳煥先生、葉天養先生及鄭恩基先生已離席，而黃遠輝先生及方和先生則就未能出席會議致歉。

56. 秘書簡介該文件。鑑於 Newick Limited 及香港養和醫院分別於二零零七年三月七日及二零零八年十一月七日提出司法覆核，城規會於二零零八年十一月二十八日決定請求行政長官把呈交黃泥涌分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議的法定期限延長六個月，即由二零零八年十二月十八日延至二零零九年六月十八日。然而，最新意見是由於法庭並無就擱置呈交分區計劃大綱圖頒布命令，因此，分區計劃大綱圖應可呈交行政長官會同行政會議。就此，請城規會同意把該分區計劃大綱草圖連同申述、意見及進一步申述根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

57. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)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《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12 及 13

[閉門會議]

58. 這兩個議程項目以機密文件形式記錄。

議程項目 5

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/428 至 436

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田長莆第 113 約地段第 191 號 B 分段第 4 小分段、第 191 號 C 分段第 1 小分段、第 191 號 B 分段第 3 小分段、第 191 號 B 分段第 2 小分段、第 192 號 E 分段第 1 小分段、第 191 號 C 分段第 2 小分段、第 191 號 C 分段第 4 小分段、第 191 號 B 分段第 1 小分段、第 192 號 H 分段第 1 小分段、第 191 號 C 分段第 6 小分段、第 191 號 C 分段第 3 小分段及第 191 號 C 分段第 5 小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 8262 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介及提問部分

59. 下列政府代表及申請人代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生

規劃署屯門及元朗規劃專員

元崇徵先生

申請人代表

60. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

61. 蘇應亮先生按文件詳載的內容簡介申請，並提出下列事宜：

- (a) 申請人為竹坑、馬鞍崗及長莆的原居村民，現申請規劃許可以便在九個申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇或小型屋宇。該九個地點在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「農業」地帶。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零八年八月十五日拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向及《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」)，即長莆及大窩的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付日後小型屋宇發展的預計需求。此外，申請書(只就申請編號 A/YL-KTS/431、432、435 及 436 而言)內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展附近的低壓架空電纜不會受到影響；
- (b) 申請人為支持覆核申請而提交的書面申述載於附件 D，並撮錄於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對該等覆核申請維持先前所提出的意見，有關意見詳載於文件第 5.3 段。當局再次徵詢機電工程署署長的意見，他不反對申請，但申請人須改變申請地點內低壓架空電纜的路線。元朗地政專員不反對申請，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請並無特別意見；
- (d) 在覆核申請的法定公布期內，接獲四份由長莆村村民(共 51 個簽名)及碧戶軒業主委員會提交的公眾意見書。蘇應亮先生就文件第 6.1 段的錯誤作出澄

清，因為長莆村村代表並無提交公眾意見書。公眾反對申請，主要是擬議發展會對風水、排水、空氣流通、日光滲透、私人休憩用地、物業價格、區內道路、法治保安造成不良影響，亦會產生塵土及噪音；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 7 段詳載的評審結果，不支持這宗申請。擬議發展不符合臨時準則，因為在有關的「鄉村式發展」地帶內，可供進行小型屋宇發展的土地並非普遍供不應求，此外，亦無足夠資料證明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議發展。區內居民亦對申請提出反對。自從首次公布臨時準則以來，除編號 A/YL-KTS/280 及 A/YL-KTS/325 的申請外，所有在有關「農業」地帶這部分土地的先前申請及同類申請均被拒絕。前一宗申請部分獲得批准，是因為擬建的 10 幢新界豁免管制屋宇中，有四幢是完全位於「鄉村式發展」地帶內，或符合臨時準則，即其覆蓋範圍多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內。餘下的六幢小型屋宇申請均被拒絕，因為在有關的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付小型屋宇的需求。後一宗申請所涉地點先前已獲批給許可，因此獲當局從寬考慮後批准，而擬議新界豁免管制屋宇亦可視為填實現有新界豁免管制屋宇的空隙。該個案可視作有特別規劃歷史的特別個案。就現時這等申請而言，由於規劃情況並無改變，不足以令當局偏離城規會先前的決定。

62. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

63. 元崇徵先生提出下列要點：

- (a) 申請人知道擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，因此他們就擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展提交規劃申請；
- (b) 准許原居村民在「鄉村範圍」(環繞認可鄉村周圍 300 呎的地方)建造小型屋宇的政策實施已久。所有

申請地點均位於「鄉村範圍」內，拒絕這些申請偏離既定政策；

- (c) 長莆及大窩村的「鄉村式發展」地帶內有大片土地均是斜坡，不適宜進行發展。此外，由於「鄉村式發展」地帶南部被一條河道分割開，而且山勢崎嶇，西部則受西鐵影響，因此可供發展小型屋宇的土地進一步減少。要求申請人在須進行大型土地平整工程及大規模伐木的「鄉村式發展」地帶內建造小型屋宇，並不合理；
- (d) 申請地點空置多年，雜草叢生。申請地點四周有多項小型屋宇發展，因此有關地點已不適宜進行農業用途。申請地點位於平坦的土地上，該處現有一條通道，亦有基建設施提供水電，設施完備，適宜進行小型屋宇發展。倘擬議發展獲得批准，可通過提供妥善的美化環境及排水設施，改善區內環境；
- (e) 在新界地區，區內人士就小型屋宇申請提出反對的情況司空見慣。然而，區內人士基於風水理由而提出反對，並非有效及實質的考慮因素。由於申請人承諾提供排水改善設施，以符合渠務署的要求，預料不會對附近地區的排水造成不良影響。碧戶軒居民提出的反對不應予以考慮，因為根據鄉議局所制定的原則，非原居村民無權反對由原居村民提出的小型屋宇申請。西鐵維修站附近現時的屏障，已對該區的空氣流通造成影響。擬議小型屋宇發展的樓宇體積細小，彼此分隔，不大會造成屏風效應，或對該區的空氣流通造成不良影響；以及
- (f) 根據小型屋宇的預計需求而拒絕申請並不公平。原居村民有權在「鄉村範圍」內興建小型屋宇。此外，由於該區有多項小型屋宇發展先前已獲批准，並已進行發展，加上申請人擁有的申請地點適宜進行小型屋宇發展，因此並無理由要求申請人在「鄉村式發展」地帶內另覓其他土地。

64. 主席詢問在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，是否如申請人代表所聲稱有技術方面的困難。蘇應亮先生引述文件附件 A 圖 A-3 及圖 R-1 回答說，該處或許有一些斜坡，但在「鄉村式發展」地帶內村落附近，有一大片土地先前用作農業用途，那裏地勢較平坦，適宜進行小型屋宇發展。此外，「鄉村式發展」地帶有合共 14.78 公頃土地，可供發展 590 幢小型屋宇，因此即使扣除申請人代表聲稱的「鄉村式發展」地帶內一些非常陡峭的斜坡，仍應有足夠土地應付兩條村估計合共 260 幢的小型屋宇需求。

65. 元崇徵先生表示，有關的「鄉村式發展」地帶應有足夠的土地應付小型屋宇的需求這個說法，純屬規劃署的估計。「鄉村式發展」地帶內適宜進行發展的土地並不很多。禁止申請人在其位於「鄉村範圍」內並附設足夠配套設施的土地進行發展，而要求他們另覓其他須進行大型土地平整工程及伐木的土地以興建小型屋宇，並不合理。

66. 蘇應亮先生引述文件圖 R-1，重申長莆村村落四周有廣闊土地，地勢並非十分峭斜。當局尊重小型屋宇政策，准許在「鄉村範圍」內進行小型屋宇發展，同時，亦在考慮多項因素包括土地是否適合進行鄉村式發展後，劃定「鄉村式發展」地帶的界線。儘管如此，當局亦會按個別情況，作出彈性處理，容許在其他地帶內通過規劃申請制度進行小型屋宇發展。就現時該等申請而言，由於申請地點南鄰有空置農地，其南面遠處現時有果園，因此申請中的土地具有良好的復耕能力作農業用途。

67. 主席得悉漁護署署長對這宗申請沒有特別意見，並詢問有關土地可復耕作農業用途的機會是多少。蘇應亮先生解釋說，漁護署署長可能已考慮到申請地點附近已有若干小型屋宇發展。他表示，這些小型屋宇申請是在二零零零年十一月公布臨時準則前於一九九三年及一九九五年獲城規會批准的。臨時準則旨在提供一套清晰的指引，讓城規會就「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請數目不斷上升的情況進行評估，並協助城規會在考慮這些小型屋宇申請時採用一致的做法。在制定臨時準則時，當局同意倘有關鄉村的「鄉村式發展」地帶缺乏土地應付小型屋宇的預計需求，有關申請便可獲得從寬考慮。然

而，就現時該等申請而言，「鄉村式發展」地帶內並無缺乏土地應付小型屋宇的預計需求。

68. 元崇徵先生說，由於曾有先例個案，申請地點附近的農業地段發展大型住宅發展項目如四季豪園和四季雅園，並無理由禁止申請人運用其土地以滿足其住屋需要。

69. 蘇應亮先生解釋，所提及的兩項住宅發展在相關的分區計劃大綱圖上位於「住宅(丙類)地帶」內，該地帶內的土地主要用作進行低層、低密度住宅發展。這些發展經妥善規劃，並設有所需的配套設施，例如通道、供水及排水系統等。由於在鄉郊地區進行的小型屋宇發展比較分散，因此，當局制定臨時準則，以確保小型屋宇發展井然有序，以改善整體環境。

70. 元崇徵先生表示，由於申請人會提供妥善的美化環境及排水設施、車輛通道、緊急車輛通道及足夠的休憩用地，應獲准在申請地點進行擬議小型屋宇發展。所有獲諮詢的政府部門均不反對該等申請，批准這等申請符合區內村民的期望，即「鄉村範圍」內的小型屋宇發展一般會獲得批准。

71. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他這宗覆核申請的聆訊程序已經結束，城規會會在申請人代表和屯門及元朗規劃專員離席後進一步商議，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

72. 一名委員表示，由於申請地點四周有其他小型屋宇，而相關的政府部門包括漁護署署長及機電工程署署長對申請沒有負面意見，因此並無充分理由拒絕該等申請。

73. 另一名委員表示，單就申請地點的環境及毗鄰地區而言，申請或值得從寬考慮。儘管如此，由於有關地點遠離「鄉村式發展」地帶，以及批准申請會導致日後有大量其他同類申請，令該區這部分土地面臨重大的發展壓力，因此估計先例所造成的影響至為重要。

74. 秘書說，該等申請並不符合臨時準則，批准申請會立下不良先例。她引述文件圖 R-1，告知委員要留意長莆及大窩村「鄉村式發展」地帶的界線範圍並不包括該兩條村「鄉村範圍」內的大片土地，但却包括了位於「鄉村範圍」外的大片土地。她請委員考慮是否應要求規劃署在諮詢有關人士後，就該兩條村「鄉村式發展」地帶的界線進行檢討。

75. 主席建議兩個做法供委員考慮。其一是較審慎的做法，即現時不批准該等申請，但同時要求規劃署就「鄉村式發展」地帶進行檢討。其二是批准現時提出的該等申請，而規劃署於其後就「鄉村式發展」地帶進行檢討。

76. 大部分委員認為應採納第一個做法，以免架空「鄉村式發展」地帶的檢討結果。主席澄清說，倘在檢討後把申請地點列入「鄉村式發展」地帶，則小型屋宇發展便是屬於有當然權利進行的用途，無須向當局提出申請。一名委員則認為可於本次會議批准這宗申請，因為當局可通過規劃許可制度對區內其他小型屋宇發展作出充分管制。

77. 秘書表示，鑑於所涉及的「鄉村範圍」面積廣闊，不應理解為在檢討完畢後須擴大有關「鄉村式發展」地帶的界線以配合「鄉村範圍」的界線。

78. 主席得悉委員的主流意見後作出結論，認為應採納較審慎的做法。有關申請應予拒絕，以免架空「鄉村式發展」地帶檢討結果。由於漁護署署長對申請並無特別意見，主席說文件第 8.1(a)段所建議與「農業」地帶規劃意向有關的拒絕理由並不適用。委員同意刪除該項拒絕理由。

79. 經進一步商議後，城規會決定拒絕該等覆核申請，理由是擬議發展不符合《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》，即長莆及大窩的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付日後小型屋宇發展的預計需求。此外，申請書沒有提供足夠資料，以證明為何在「鄉村式發展」地帶內未能覓得合適地點進行擬議發展。

80. 城規會亦同意要求規劃署在諮詢有關人士後就長莆及大窩村的「鄉村式發展」地帶進行檢討。主席亦要求屯門及元朗規劃專員向申請人解釋城規會所採納的做法。

[鄭心怡女士此時離席。]

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/TWW/89

擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的荃灣汀九第 399 約地段第 414 號餘段及第 415 號進行地積比率為 1.2 倍的屋宇發展
(城規會文件第 8260 號)

[聆訊以廣東話進行。]

81. 以下委員就此議項申報利益：

- 陳偉明先生 - 現為有關地區的區議員；
- 鄧淑明博士 - 在蕙荃路附近擁有一項物業
- 林雲峰教授 - 曾與申請人的一名代表負責進行一項工程計劃
- 杜本文博士 - 曾與申請人的一名代表負責進行一項工程計劃
- 鄭心怡女士 - 與申請人的一名代表認識
- 陳弘志先生 - 與申請人的一名代表同樣在香港園境師學會任職

82. 委員得悉陳偉明先生、鄧博士、林教授、鄭女士及陳弘志先生已離席，而杜博士則已就未能出席會議致歉。

83. 委員得悉申請人在會議上提交載於文件繪圖 FR-4 的各份園境設計總圖(有或沒有為政府土地進行綠化)的彩色副本。

簡介和提問部分

84. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和以下申請人的代表此時應邀出席會議：

杜立基先生
關秩安先生
黃榮耀先生
林振海先生
黃杏兒女士
胡國偉先生
支明遠先生
黃沛茜女士
王佑明先生

85. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請陳月媚女士向委員簡介該宗申請的背景。

86. 陳月媚女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述以下事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在荃灣西分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)2」地帶的地點進行地積比率為 1.2 倍的屋宇發展。申請地點先前涉及五宗有關住宅發展並獲批准的申請；
- (b) 二零零七年七月十八日，都會規劃小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議發展的布局不符合要求，以及園景美化區非常狹窄，實際上不能妥善栽種植物以美化環境；
- (c) 二零零八年六月十三日，城規會決定延期對覆核申請作出決定，以待有關政府部門就申請人在會議上提交的美化環境建議提出意見。委員在會議上對多項事宜表示關注，包括美化環境建議(包括擬議批出

政府土地進行綠化)及佔 45%的綠化比率是否可行；地面園景美化區、平台及天台綠化區內私人和公共地方的分布；以及對園景美化區日後的保養作出規管；

- (d) 根據申請人提交的進一步資料，擬議綠化比率已調整至 39%，因為上落客貨區和緊急車輛通道的部分範圍已由先前的草地改為格孔式草皮路面。申請人擬備了兩個方案(其中一個有為政府土地進行綠化，另一個則沒有)。申請人充分理解計劃的落實及日後管理／保養毗連政府土地內的擬議園景綠化工程責任屬誰，均存在不明因素，但兩個方案均不會對申請地點本身的景觀質素造成不良影響。申請地點內天台綠化區日後的管理和保養事宜，可在公契上處理；
- (e) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議綠化所佔比率為 39%可以接受，而擬議美化環境／綠化措施亦屬可行及符合實際原則。荃灣葵青地政專員表示，倘申請人希望美化政府土地，便須申請使用有關土地，但並不保證有關申請會獲得批准；
- (f) 在有關申請的法定公布期內接獲一份由毗鄰地段擁有人提交的公眾意見書，提出的意見涉及擬議排水和污水收集安排，以及可能採取的紓緩措施，以盡量減低擬議天台停車場對環境造成的影響。在覆核申請的法定公布期內，並無接獲公眾的意見；以及
- (g) 規劃署的意見—— 根據詳載於文件第 6 段的評審結果，規劃署不反對覆核申請。由於現行的《香港規劃標準與準則》並沒有就綠化比率訂立標準，事情的重點是美化環境建議是否可以接受及可行。就此而言，總城市規劃師／城市設計及園境表示現行計劃(包括綠化比率及擬議美化環境／綠化措施)可以接受，以及不反對休憩用地／園景美化區內私人和公共地方所處位置。即使不根據申請人建議為政府土地進行美化環境工程，現時的美化環境建議已經

可以接受和可行。因此，擬為政府土地進行的美化環境工程應視作計劃額外的優越之處。不過，對於為政府土地進行的美化環境工程，須澄清日後保養和管理的事宜，因為日後業主很大可能要承擔有關責任，而這項安排並不妥善。倘城規會希望附加規劃許可附帶要求，規定政府土地必須進行綠化，須訂明當美化環境工程完成後，有關政府土地必須交還政府。

87. 主席繼而邀請申請人的代表闡述該宗申請。

88. 杜立基先生陳述下列要點：

- (a) 自從城規會在二零零八年六月延期考慮覆核申請以來，申請人一直與有關政府部門密切聯絡，擬備美化環境建議的詳細設計及落實計劃，以便處理委員先前提出的關注。現提出的綠化比率及經修訂的美化環境建議，已獲相關各方同意；以及
- (b) 有關為政府土地進行美化環境工程的管理和保養責任事宜，他們不反對規劃署提出的擬議安排，即在申請人完成美化環境工程後，把有關土地交還政府管理和保養。

89. 一名委員詢問規劃署，申請人就美化政府土地提出的建議是否可以接受，以及倘這宗申請獲得批准，應否附加規劃許可附帶條件，要求申請人進行這類美化環境工程。陳月媚女士回應說，倘城規會希望把就毗鄰政府土地進行美化環境的建議收納為規劃要求，便須作出審慎考慮，因為不應要求發展項目日後的居民承擔管理和保養責任。另一方面，她告訴委員，政府部門表示有因難負責管理和保養由申請人所交還的政府土地上的美化環境工程。

90. 陳月媚女士回應主席的詢問時表示，規劃署建議批准覆核申請，主要理由是申請地點本身的美化環境建議已經可以接受和可行。申請人建議美化申請地點南面的政府土地，只視作額外的優越之處。

91. 由於申請人代表沒有提供進一步意見，委員亦沒有其他提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們和荃灣及西九龍規劃專員離席後進一步商議這宗申請，稍後會通知申請人城規會的決定。主席多謝陳月媚女士及申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

92. 委員認為申請人現時提交的經修訂美化環境建議可以接受。

93. 對於應否附加規劃許可附帶條件，要求申請人美化毗鄰政府土地，委員進行了長時間的討論。主席表示不反對有關建議，即先美化毗鄰政府土地，然後把有關土地交還政府日後進行保養。部分委員表示，應要求申請人美化毗鄰政府土地，以改善該區的整體環境，並要求政府考慮永久批出土地，或批出短期租約，以便申請人日後負責管理及保養美化環境工程。不過，主席表示，任何涉及批地或換地的建議均會延遲擬議發展的落實日期。一名委員表示，倘美化環境工程由申請人進行，有關政府部門可能不願意承擔日後管理和保養的責任，特別是現有個案涉及政府斜坡。部分委員表示申請人應自行探討方法以改善申請地點附近地區的視覺效果和景觀質素。為了讓政府部門可彈性處理政府土地內美化環境工程的保養和管理責任事宜，委員同意不附加有關附帶條件，改為加入一項屬指引性質的條款。

94. 經討論後，委員同意可以批准這宗申請，理由是申請地點本身的美化環境建議可以接受，及沒有需要附加規劃許可附帶條件，要求為毗鄰政府土地進行美化環境工程。不過，應告知申請人應盡可能與相關政府部門尋求方法，美化申請地點南面的政府土地。

95. 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，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十二月十二日止。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) 落實申請所建議的紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 設計、提供並於日後保養從場內污水處理廠沿青山公路接駁至青朗公路下的現有箱形暗渠的排放管，作為擬議發展的臨時措施，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；
- (c) 設計並提供駁引設施，把擬議發展接駁公共污水收集系統(可供使用時)，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；
- (d) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，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；
- (e) 設計並作出上落客貨安排，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) 設計並提供緊急車輛通道和滅火設施，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 設計、提供及在日後保養經青山公路的區內通道 R3 的一段路段，而有關情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (h) 提供並落實地盤平整圖則，包括勘探所有土力斜坡和有豎柱的排水明渠是否穩定，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城市規劃委員會的要求。

96. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 從擬議的場內污水處理和排放設施排放污水前，向環境保護署的相關地區污染管制分區辦事處申請排污牌照；
- (b) 倘發現擬議發展違反契約條件，向地政總署署長申請修訂契約；

- (c) 就住宅大廈的詳細設計徵詢屋宇署署長的意見，以符合《建築物條例》及附屬法例的規定；以及
- (d) 就有關擬議美化申請地點南面毗鄰政府土地的事宜，聯絡地政總署署長。

議程項目 14

其他事項

97. 餘無別事，會議於下午二時四十五分結束。