

二零一零年三月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 955 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

周達明先生

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

李慧琼議員

梁剛銳先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署副署長(一般事務)

梁玉書先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

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
謝建菁女士(上午)
朱慶然女士(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
譚燕萍女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年三月十二日第 954 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年三月十二日舉行的第 954 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項(i)

[閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

續議事項(ii)

[公開會議]

《法定圖則註釋總表》、《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱的擬議修訂

(續議事項文件(ii))

[會議以廣東話進行]

3. 總城市規劃師／城市規劃委員會謝建菁女士獲邀向委員簡介文件，她提出以下要點：

目的

- (a) 請委員同意《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)、《法定圖則詞彙釋義》(下稱「詞彙釋義」)和概括用途名稱中涉及「度假屋」、「街市」和「迷你倉」三項用途的擬議修訂；

背景

- (b) 二零零三年二月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過一套經修訂的註釋總表、詞彙釋義及概括用途名稱，並同意所有正生效的分區計劃大綱圖均應修訂，以收納經修訂的註釋總表。註釋總表其後在二零零四年和二零零五年作出了若干的修訂。由於過去數年情況不時轉變，有關文件必須進一步修訂，修訂詳情載於文件的附件 A 至 D；

「度假屋」

- (c) 在一些離島上有鄉村屋宇用作主要供本地度假人士短暫住宿的商營旅館，須把此類用途納入法定規劃管制。根據《旅館業條例》，這類住宿界定為「旅館」，需要由民政事務局局長發給牌照或豁免證明書；
- (d) 該等商營旅館通常位於在相關法定圖則上劃為「鄉村式發展」地帶的鄉村羣內，而「酒店」既非第一欄用途亦非第二欄用途。因此，雖然賓館的相關經營者可根據《旅館業條例》向民政事務局局長申請牌照／證明書，但在相關的分區計劃大綱圖上並沒有條文容許就此類用途提出規劃申請；
- (e) 建議在詞彙釋義內收納新定義「度假屋」，把其與一般「酒店」用途區分，「度假屋」的擬議定義和對概括用途名稱「酒店」的相應修訂如下：
- (i) 「度假屋」的擬議定義是「指位於鄉村式屋宇內的任何處所，在收取提供服務和設施所需的費用後，為度假人士提供短期住宿」，其「備註」是「不包括度假式發展、高層酒店或賓館發展以及作長期住宿用途的民居。」；
- (ii) 建議修訂「酒店」的定義，以包括「度假屋」，並在其備註內加入「[「度假屋」歸屬這詞的涵蓋範圍]」；

- (iii) 概括用途名稱「酒店」的擬議修訂，是把「度假屋」收納為歸屬用途名稱，其備註修訂為「亦包括供膳寄宿處、一般旅館、賓館、酒店式附服務設施住宅。」；
- (iv) 註釋總表的擬議修訂，是在個別合適的「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶內加入「酒店(只限度假屋)」用途為第二欄用途，考慮因素包括該區現有的土地用途，是否鄰近現有／已規劃的旅遊景點和區內居民的意見等。在該兩個用途地帶內，「酒店」用途依然不獲准許，既非第一欄用途亦非第二欄用途；

「街市」

- (f) 根據詞彙釋義，「街市」現時「指售賣食品和商品的公營或私營街市，以及撥作小販中心／小販市場的場地或地方」；
- (g) 食物環境衛生署署長留意到公眾街市內現有的攤檔亦提供空間予小型服務(如鎖匠、修理鐘錶服務和中醫藥服務)，近期擬檢討上述「街市」的定義；
- (h) 為了更明確地反映街市內進行的活動範圍，建議修訂定義，以收納「通常由小商販提供的服務」；
- (i) 由於收納服務的修訂只是為了反映街市內應付區內居民日常需要的現有活動，故不大可能會對附近地區造成負面影響，特別是在經修訂的定義內指明小商販作為主要租戶，以便把「街市」從通常設有大商戶、連鎖店或專利店的一般商場中區分出來；

「迷你倉」

- (j) 迷你倉已成為現有工業樓宇內很受歡迎的用途，通常是出租予個人(用以貯存家居物品)或小商戶(用以貯存過剩存貨或檔案記錄)的獨立貯物設施；

- (k) 迷你倉用途的性質與用來存放原材料和貨物的傳統貨倉不同。目前，法定圖則詞彙釋義並沒有迷你倉用途的定義；
- (l) 鑑於迷你倉用途的性質，建議把「迷你倉」用途在詞彙釋義內分類為「非污染工業用途」。建議就「非污染工業用途」的定義加入一項備註——「包括通常出租予個人(用以貯存家居物品)或小商戶(用以貯存過剩存貨或檔案記錄)的迷你倉等獨立貯物設施，但不包括貯存《危險品條例》(第 295 章)第 3 條所訂明的任何危險品的貯物空間。」及「[歸屬「工業用途」，但另有指明者除外]」；
- (m) 「非污染工業用途」在「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內是經常准許的。因此，把「迷你倉」用途分類為「非污染工業用途」，便可在「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶准許的現有工業樓宇和商業樓宇中繼續進行「迷你倉」用途，而根據行政長官二零零九至一零年施政報告中就盡量善用現有工業樓宇提出的新政策措施，亦可以繼續在經改裝的工業樓宇內運作，作非工業用途；

諮詢

- (n) 當局已就擬議修訂徵詢相關政府部門的意見，並沒有接獲反對或負面意見。各部門的意見已適當予以收納；
- (o) 在現階段並沒有需要就擬議修訂諮詢區議會和鄉事委員會。當局會在對個別分區計劃大綱圖進行修訂時，按照既定程序徵詢他們的意見；以及

修訂相關分區計劃大綱圖

- (p) 倘城規會同意註釋總表的擬議修訂，當局會在有機會時修訂相關分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映修訂事項。把註釋總表的擬議修訂收納在個別分區

計劃大綱圖時，相關分區計劃大綱圖的《註釋》可能需要適當地調整，以顧及區內情況。

4. 委員大致認為宜更新詞彙釋義、概括用途名稱和註釋總表，以反映不斷改變的情況。
5. 委員對擬議修訂提出以下問題：

「度假屋」

- (a) 這詞的定義中「短期」二字如何界定；
- (b) 這詞的定義是否涵蓋海外國家的早餐民宿；
- (c) 除了「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶外，會否考慮在「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」或「自然保育區」地帶收納「酒店(只限度假屋)」用途；

「街市」

- (d) 街市內容許中醫藥服務的同時，會否容許食品加工行業，或食品加工行業是否需要取得食物環境衛生署(下稱「食環署」)的牌照；
- (e) 「街市」的新定義是否有足夠彈性，以收納與藝術和創意產業有關的行業；

「迷你倉」

- (f) 「迷你倉」是否容許貯存污染性工業材料；以及
- (g) 大部分「迷你倉」是用作貯存家居物品或商業存貨，嚴格來說不屬工業用途。是否更適宜以新的名稱把其分類，例如「非污染貯存用途」？

6. 謝建菁女士回應問題如下：

「度假屋」

- (a) 「酒店」定義沒有註明長期或短期住宿的時間。根據《旅館業條例》，住宿期不得超過 28 日。然而，當局認為沒有必要在「度假屋」的新定義中註明住宿期的確實日數，以容許較大彈性；
- (b) 海外國家的早餐民宿一般是在個別人士自己的家中，而香港的度假屋通常是佔用一些離島村屋的賓館，種類並不相同；
- (c) 在主席的要求下，秘書澄清「酒店」現時在「鄉村式發展」地帶內既非第一欄用途亦非第二欄用途。因此，度假屋的經營者雖然可以根據《旅館業條例》申請牌照，但並沒有條文容許就於「鄉村式發展」地帶內作此用途提出規劃申請。建議在一些選定的「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶收納「酒店(只限度假屋)」用途為第二欄用途，是為了解闊該兩個地帶的用途種類並增加靈活性。總城市規劃師／城市規劃委員會謝建菁女士又指出，鑑於「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的特定規劃意向，該等地帶不宜進行「酒店(只限度假屋)」用途；

「街市」

- (d) 對於街市內會否容許食品加工行業，食環署會根據其職權範圍加以管制；
- (e) 「街市」經修訂的定義容許小商販售賣商品及提供服務，這已提供了彈性，以應付藝術和創意產業的需要；

「迷你倉」

- (f) 「迷你倉」建議歸屬於概括用途名稱「非污染工業用途」，其備註內訂明不包括貯存《危險品條例》(第 295 章)第 3 條所訂明的任何危險品的貯物空間；以及
- (g) 「迷你倉」用途與傳統的「貨倉」用途因運作性質的差異而有所不同。由於「工業」用途已包括貯物用途，把「迷你倉」歸屬於在「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內屬第一欄用途的「非污染工業用途」實屬恰當。

7. 主席總結說，委員接納法定圖則的詞彙釋義、概括用途名稱和註釋總表的擬議修訂。

[李慧琼議員、鄭心怡女士和杜本文博士此時離席。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11》的申述(申述編號 R1 至 R103)
(城規會文件第 8503 號)

[會議以英語及廣東話進行]

8. 由於副主席的公司近期與申述編號 R93 的顧問公司巴馬丹拿集團有業務往來，他已就此項目申報利益。與會者備悉副主席尚未到達參加會議。

簡介和提問部分

9. 由於申述人已獲足夠通知出席會議，委員同意在其他表明不會出席聆訊或沒有作覆的申述人不在場的情況下聆訊有關申述。委員備悉 R1 在會上提交了一份補充資料。

10. 下列規劃署代表、申述人和申述人代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員

張華安先生 - 規劃署高級城市規劃師／港島

申述編號 R102

方雪茵女士 申述人

申述編號 R98

羅錦洪先生 申述人

申述編號 R93

香港聖公會管業委員會 申述人

管浩鳴牧師 申述人代表

李禮賢先生

周家源先生

周婉茜女士

區佩詩女士

張小娟女士

梁秀珊牧師

申述編號 R1

林柱明先生 申述人

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。他繼而請規劃署代表向委員簡介有關申述的背景。

12. 區潔英女士借助投影片，按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零零九年九月二十五日，《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 103 份申述，並無接獲意見；

- (b) 申述—— 103 份申述均反對就堅尼地道聖雅各福群會用地(下稱「申述地點」)在「政府、機構或社區(2)」地帶施加主水平基準上 90 米(連天台構築物在內)的建築物高度限制。這些申述可分為以下兩類：
- (i) R1 至 R92 及 R94 至 R103：附近發展項目的居民及個別人士／公司共提交了 102 份申述，要求收緊建築物高度限制；以及
 - (ii) R93 由申述地點的擁有人香港聖公會管業委員會提交，要求撤銷或放寬建築物高度限制；
- (c) 申述地點的環境和聖雅各福群會的重建計劃：
- (i) 申述地點現時空置，先前在申述地點的建築物已經拆卸。該等建築物包括聖雅各小學、聖雅各堂和聖雅各福群會，總地積比率約為 2.36 倍，最高建築物高度為主水平基準上約 50 米(以主天台水平計)；
 - (ii) 申述地點將重建為一幢能同時容納小學、福利中心和教堂的 16 層綜合用途大樓。根據建築事務監督於二零零九年一月二日核准的建築圖則，擬議建築物的總地積比率為 8.389 倍。學校／福利大樓部分的建築物高度是主水平基準上 90 米，而教堂部分的建築物高度是主水平基準上 100.06 米(兩部分的建築物高度均連天台構築物在內)；
 - (iii) 二零零九年二月十三日，立法會財務委員會批准了擬議發展。學校部分將以政府補助金進行重建，而福利中心和教堂部分將以私人款項進行發展；
 - (iv) 申述地點周邊為一些住宅樓宇，西面是豐樂新邨(16 層)和竹林苑(11 至 41 層)；東面是慧景臺(36 層)；南面是嘉賢臺(五層)、一幢四層的住宅發展和兩塊空置用地；

- (d) 施加建築物高度限制的理念，是既要遵從保存公眾由寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀的一般原則，亦要配合如在申述地點上已獲有關政策局／部門支持和接納並已落實進行的計劃；
- (e) R1 至 R92 及 R94 至 R103 主張收緊建築物高度管制及施加地積比率限制，主要申述理由撮錄於文件第 2.2.1 段，重點如下：
- (i) 建築物高度須與附近的建築物一致，而且不得超逾最接近的建築物嘉賢臺(約為主水平基準上 62 米的高度)；(R1、R3、R5、R8 至 R92、R99 至 R101)
 - (ii) 當局應在申述地點施加地積比率限制，只准興建低密度及低層發展項目；(R1、R2、R8 至 R92、R99 至 R101)
 - (iii) 「政府、機構或社區」地帶內的一些第二欄用途被納入重建計劃內，令其規模及密度與毗鄰地區不相協調；(R102)
 - (iv) 建築物高度不應超逾地面上 30 米，以確保緊急時能安全疏散；(R1、R3、R8 至 R92、R94、R99 至 R101)
 - (v) 重建會造成屏風效應，並在視覺上造成負面影響；(R1、R3、R8 至 R92、R95、R99 至 R101、R103)
 - (vi) 應避免令區內道路網絡的交通影響惡化，並盡量減少對附近現有植物及景觀造成干擾；(R97)
 - (vii) 政府應向聖雅各福群會施壓，並敦促該會不要按現時獲核准的建築圖則重建申述地點；(R103)

- (f) R1 至 R92 及 R94 至 R103 的建議詳載於文件第 2.2.2 段，有關建議包括：
- (i) 把建築物高度限制收緊至：
 - 30 米(約主水平基準上 62 米)或主水平基準上 60 米(連天台構築物在內)；(R1、R3、R8 至 R92 及 R99 至 R101)
 - 主水平基準上 65 米(連天台構築物在內)；(R5 及 R94)或
 - 主水平基準上 70 米；(R95)
 - (ii) 施加地積比率限制：
 - 5 倍的地積比率或現有發展的地積比率，兩者中以數目較小者為準；(R1、R2、R8 至 R92 及 R99 至 R101)
 - 5 倍的地積比率；(R95)以及
 - 5 倍的地積比率及維持主水平基準上 90 米(連天台構築物在內)的建築物高度限制；(R97)
 - (iii) 現有建築物的任何重建、加建、改變及／或改動如涉及改變現有的建築物高度及／或地積比率，須經城規會批准；(R1、R4、R6、R8 至 R92、R96、R97、R98 至 R101)
 - (iv) 擬議重建項目的密度須符合規劃署署長或城規會的要求；(R97)
 - (v) 設計及關設車輛通道的安排，須符合運輸署署長的要求；(R97)以及
 - (vi) 把申述地點改劃為「綜合發展區」地帶(R102 和 R103)。
- (g) R93 主張撤銷或放寬建築物高度限制，主要申述理由撮錄於文件第 2.2.3 段，重點如下：
- (i) 主水平基準上 90 米的建築物高度限制是任意施加的，亦與附近的建築物不相協調；

- (ii) 經修訂的建築物高度限制會導致土地用途或服務計劃無法彈性作出配合，以滿足市民對福利服務不斷增加的需求，亦不符合公眾利益；
- (iii) 由於規管申述地點的契約並無建築物高度限制，施加建築物高度限制會對土地擁有人不公平；以及
- (iv) 由於建築物高度達主水平基準上 100.06 米的建築圖則已獲核准，擬議建築物高度根本不能實行；
- (h) R93 建議撤銷申述地點的建築物高度限制，或把該地點改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，而最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；
- (i) 規劃署對申述理由和申述人建議的回應詳述於文件第 4.4 及 4.5 段，要點如下：

對申述理由的回應：R1 至 R92 及 R94 至 R103

發展項目的規模

- (i) 建築物高度限制旨在保存公眾從寶雲道沿灣仔峽的主要觀景廊眺望的景觀；
- (ii) 由於各類政府、機構或社區設施在運作上有不同的特定需要，根據慣常的做法，當局不會在「政府、機構或社區」地帶施加地積比率限制，以便為所需的政府、機構或社區設施提供彈性，配合社區的需求；
- (iii) 附近的住宅發展項目在土地用途及運作需要方面，與政府、機構或社區發展有所不同，因此，把毗連「住宅(乙類)2」地帶的 5 倍地積比率限制套用在申述地點上，並不恰當；

- (iv) 根據建築事務監督於二零零九年一月二日核准的一套建築圖則，食堂、辦公室、酬酢／活動／多用途室、運動場及宿位等用途均為附屬用途；

疏散安全

- (v) 相關政府部門負責執行建築物設計規定，以規管建築物在疏散時的安全情況。社會福利署要求大部分的社會福利設施須位於建築物的地下或較低樓層(離地面不超過 24 米)。屋宇署要求所提供的走火通道須符合《建築物(規劃)規例》第 41 條的相關規定及相關的《提供火警逃生途徑守則》；

視覺影響和屏風效應

- (vi) 從載於文件的圖 H-5 a 及 H-5 b 的電腦合成照片可見，在用地進行主水平基準上 90 米的重建項目並非與附近環境不相協調；
- (vii) 聖雅各福群會可根據現行法例落實已獲建築事務監督核准的計劃，但倘有任何重大修訂，便須符合分區計劃大綱圖所訂定的限制；

對交通和植物造成的影響

- (viii) 由於所有班級均改為全日制教學，申述地點上新建小學的學生人數會減少。運輸署表示，申述地點上的重建項目會使交通量下降，因為學生人數會減少，而且校車不會在路旁進行上落客活動。因有妥善設計的內部運輸設施及與公共道路妥善接駁，整體的交通影響與現時的情況相若；
- (ix) 重建項目限於申述地點，不涉及砍伐樹木。因此，不會對附近現有植物和景觀造成負面影響；

對申述人建議的回應(R1至R92及R94至R103)

重建申述地點(包括把申述地點改劃為「綜合發展區」地帶)須經城規會批准(R1、R4、R6、R7、R8至R92、R96、R98、R99至R103)

- (x) 相關政府部門確定，申述地點的擬議重建計劃不會造成任何環境、交通和基礎設施問題；
- (xi) 除了保存公眾從寶雲道眺望的景觀外(有關情況已透過施加建築物高度限制予以解決)，申述地點並無受其他特別限制／考慮因素所限而需以提交總綱發展藍圖的形式供城規會考慮；

把地積比率訂為5倍和收緊建築物高度限制(R1至R3、R5、R8至R92、R94至R95、R97、R99至R101)

- (xii) 以土地用途及運作需求而言，附近的住宅發展項目與申述地點的政府、機構或社區發展有所不同。收緊限制會對在申述地點關設所需的社區設施造成負面影響；

車輛通道的安排須符合運輸署署長的要求(R97)

- (xiii) 有關設計及關設車輛通道安排的規定，有待提交建築圖則階段詳細審議和核准；

對R93的申述理由的回應

- (xiv) 申述地點的建築物高度限制已在包括公眾利益等多項因素之間取得平衡；
- (xv) 施加有關建築物高度限制，是為了保存公眾由寶雲道沿灣仔峽一帶的主要觀景廊眺望的景觀，以及確保能作出有效的規劃管制，實符合公眾利益；
- (xvi) 倘若核准建築圖則有任何重大的修訂，分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制須予遵循；

對 R93 所提建議的回應

(xvii) 爲了維持規劃原則，即保存公眾從寶雲道沿灣仔峽區眺望的景觀，撤銷申述地點的建築物高度限制或將其放寬至主水平基準上 120 米不獲支持；以及

(j) 規劃署的意見——正如在文件第 6 段所詳載，規劃署建議城規會不接納所有申述。

13. 主席繼而請申述人及其代表闡述他們的申述。

申述編號 102(方雪茵女士)

14. 方女士回應文件，並提出以下要點：

- (a) 改劃爲「綜合發展區」地帶——申述地點應改劃爲「綜合發展區」地帶，使該地點的重建須取得城規會的規劃許可，以便達至城規會規劃指引編號 17 關於綜合發展區發展項目的規劃意向；
- (b) 社區設施的類型與附近的住宅區不相協調——正如文件第 4.1.3 段及註腳所述，重建項目是一幢同時容納小學、福利中心和教堂的綜合用途大樓。所提供的設施，正如文件註腳 3 至 5 所闡述，與附近住宅區不相協調，而所闢設的長者護理設施、弱智人士服務或失業者食堂會令住宅用地的價值下降，影響原來寧靜的環境；
- (c) 發展密度——毗連「住宅(乙類)」用地的地積比率爲 5 倍。當局也宜把申述地點的發展限爲地積比率不超過 5 倍。申述地點上核准重建項目的密度爲地積比率超過 8.1 倍，違反政府、機構或社區用地也應用作歇息空間的原則。龐大的 16 層重建項目，可能是爲了容納該等所謂附屬設施，但當局並無提供有關附屬設施的總樓面面積的資料；

- (d) 視覺影響——從圖 H-5 a 及 H-5 b 的照片可見，重建項目顯然會對毗鄰大廈的景觀造成重大影響。據悉綜合用途大樓會有兩道長逾 60 米的牆壁，有違「優化建築設計 締造可持續建築環境」持份者參與文件內所建議的指引。城規會不應只關注保存公眾從寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀，也應顧及堅尼地道最受影響人士所關注的事宜；
- (e) 交通影響——運輸署表示，重建項目會使交通量下降，因為學生人數會減少。不過，如考慮到新增的福利中心和教堂，重建項目會令堅尼地道的交通更擠塞；以及
- (f) 申述人的建議——申述地點的地積比率應限為 5 倍，建築物高度限為主水平基準上 60 米(嘉賢臺現時的高度)。

[陳炳煥先生此時到達參加會議，而曾裕彤先生則於此時離席。]

申述編號 98(羅錦洪先生)

15. 羅先生提出下列要點：

- (a) 申述地點的重建項目尚有很多未明朗因素，城規會作為本港發展項目的最後把關者，須仔細考慮有關申述；
- (b) 財務委員會已核准撥款二億元重建聖雅各小學。不過，須留意教育局近年已關閉灣仔多間學校，教育局局長也已公布政策，即由於學童人口漸降，來年學校准許縮班。他質疑是否有需要重建小學，此舉實屬浪費公帑；
- (c) 重建的小學有可能在數年內關閉，屆時或會改建為其他用途，例如三星級酒店；

- (d) 小學以公帑發展，而教堂和福利中心則會以私人經費發展。有關方面如何確保公帑只用於學校發展；以及
- (e) 近年來，當城規會考慮重建「政府、機構或社區」用地(例如堅尼地道的香港祐寧堂和基督教九龍城潮人生命堂)時，該等重建項目必須與附近地區的整體規劃互相協調。在發展這地點時應引用同一原則。

[馬錦華先生此時離席。]

申述編號 93(香港聖公會管業委員會)

16. 李禮賢先生借助投影片提出以下要點：

背景

- (a) 聖雅各福群會已使用申述地點約 40 年，有需要進行重建，理由是總部大樓的使用量已達至飽和；現有設施不符合現代標準；小學應作出改善以符合新規定；並且有需要擴大社會服務；
- (b) 在申述地點施加建築物高度限制前，高度達主水平基準上 100.6 米的重建項目已按照所有適用的相關法律規定獲得核准。作為長遠經費及服務規劃的一部分，該建築物的設計可容許日後在頂層加建兩層。不過，在施加主水平基準上 90 米的建築物高度限制後，日後便沒有擴展的空間；
- (c) 重建項目符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並獲教育局和社會福利署大力支持。施加建築物高度限制會局限可達至規劃意向的程度；
- (d) 該等要求收緊申述地點建築物高度限制的申述與公眾利益無關；

建築物高度

- (e) 申述人反對不必要地在申述地點施加低至主水平基準上 90 米的建築物高度。根據現有契約，建築物高度／總樓面面積／地積比率並無限制，而建築物高度限制會直接影響業權人的發展權；
- (f) 施加建築物高度限制，理由是保存公眾從寶雲道(寶雲道大致上依照 120 米的等高線)眺望的景觀。申述地點以南的寶雲道一帶長滿植物，實際上只有在兩個位置可看到申述地點。從這兩個角度眺望的景觀被高聳建築物圍繞，例如西面的竹林苑和東面的慧景臺，分別為主水平基準上 185 米和 144 米；
- (g) 在寶雲道其他用地施加的建築物高度限制較高——參照的是沿寶雲道兩個建築物高度限制為主水平基準上 120 米的地方，即申述地點西面的「住宅(乙類)」地帶和東面的「綜合發展區」地帶。相比寶雲道上建築物高度限制為主水平基準上 120 米的其他地帶，申述地點和毗鄰住宅用地的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)是不必要地過於限制和不一致。申述地點與所述的「住宅(乙類)」地帶和「綜合發展區」地帶比較，相對更遠離寶雲道。因此，把申述地點和毗鄰住宅用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 120 米，實屬恰當；
- (h) 主水平基準上 90 米的建築物高度限制(包括所有天台構築物)過低，不能容納主水平基準上 100.06 米的核准建築物，也表示核准建築物不能合理地作出修訂，同時也不可能在聖雅各福群會的部分容納兩層已規劃的額外樓層；以及

申述人的建議

- (i) 提供社會服務以配合社區需要的公眾利益，以及保存公眾從寶雲道眺望景觀的規劃意向的完整性，可同時通過施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制而達到。不過，由於核准建築物的高度為主水平

基準上 100.06 米，倘城規會認為主水平基準上 120 米不可接受，亦有充分而實在的規劃理由，把申述地點和毗鄰「住宅(乙類)2」用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 110 米。

申述編號 1(林柱明先生)

17. 參照於會上呈閱的補充資料，林先生提出以下要點：

- (a) 申述人的建議是應收緊建築物高度限制、施加地積比率限制，以及重建計劃須經城規會批准；
- (b) 擬議發展對在較低水平(例如從石水渠街區)眺望所造成的視覺影響也應作出評估，因為眺望山巒背景的景觀會被重建項目完全遮擋；
- (c) 展示一幢 20 層建築物天台景觀的電腦合成照片(圖 H-6 a)並不恰當，因為好像表示可保存山景；以及
- (d) 他不同意文件內有關規劃署的回應，即在申述地點施加建築物高度限制後，便沒有絕對需要規定申述地點在重建時須獲城規會批准。聖雅各小學的重建項目已花了超過 10 年與政府磋商，才得出現行計劃。他質疑為何在分區計劃大綱圖施加建築物高度會拖延至申述地點重建項目的建築圖則已獲批准。

18. 在申述人及其代表作出簡介後，主席請委員提出問題。

19. 一名委員詢問是否有由石水渠街的水平拍攝申述地點的照片。區潔英女士表示沒有由石水渠街水平拍攝的照片，她解釋說在訂定建築物高度限制時，須保存公眾從寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀是首要考慮因素。當局擬備從景星樓眺望的電腦合成照片(圖 H-6 a)，理由是夾附在部分申述的照片也是在該些較高水平拍攝的。區潔英女士繼而向委員展示申述地點的照片(圖 H-3)，並表示從竹林苑不能看見重建項目及其附近的全景。

20. 一名委員備悉一些申述人關注重建項目的交通影響，要求港島規劃專員解釋申述地點的運輸安排。區潔英女士向委員出示一封日期為二零零九年七月十三日、由教育局發給豐樂新邨業主立案法團的信件，信中包括運輸署對居民提出的關注所作回應。區潔英女士澄清，據運輸署表示，在所有班級改為全日制後，學生人數會減少，而因發展項目內闢設上落客區供校車及私家車停泊，整體交通量會下降。因此，交通影響與現時情況相若。運輸署也表示，由於學校通常較早上課，學校交通不大會與早上繁忙時間的交通相撞。

21. 在回應一名委員問及寶雲道的景觀會否被沿途的茂密植物遮蔽時，區潔英女士回答說寶雲道沿路的一些地方兩旁均有樹木遮擋，但除了文件所示的灣仔峽景觀(圖 H-5 b)外，沿路間歇也有景觀。

22. 由於申述人及其代表已完成簡介，委員亦沒有提出問題，主席告知他們聆訊程序已經完結，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他們。主席多謝申述人及其代表及政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

23. 在回應主席問及申述地點的核准建築圖則時，秘書向委員表示，在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制前，申述地點重建項目的一套建築圖則已獲核准，建築物高度為主水平基準上 100.96 米，而地積比率為 8.389 倍。在分區計劃大綱圖上施加的建築物高度限制不會影響已獲建築事務監督核准的計劃，但經核准建築圖則其後如作出重大修訂，則須符合分區計劃大綱圖上訂明的建築物高度限制。因此委員須考慮把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米是否恰當。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

24. 一名委員表示，雖然在「政府、機構或社區」用地施加地積比率並非慣常做法，但有需要考慮一些申述人的建議，在申述地點施加地積比率，理由是重建計劃規模龐大，對緊接附近的地區有重大影響。他質疑為何發展密度與先前的設施相比，增幅這樣巨大。這名委員支持闢設社區設施，但質疑是否

有需要重建小學，因為目前小學學位過剩。主席表示重建小學已獲政策支持及所需撥款，而重建項目所包括的社區設施或許是按政府所規定而設。

25. 關於視覺影響方面，一名委員表示，建築物高度限制會保存公眾從寶雲道眺望的景觀。主水平基準上 90 米的建築物高度限制已取得平衡，申述地點建築物高度限制的任何進一步放寬或收緊均不恰當。不過，這名委員認為政府部門並沒有清楚向居民解釋關於他們所關注重建項目帶來的交通影響。

26. 在回應一些委員的疑問時，伍謝淑瑩女士表示，保存公眾從寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀很重要，因為寶雲道是備受歡迎的步行徑。當局施加建築物高度限制，並非為確保私人物業的景觀不會受影響。她又向委員表示，曾經與區內居民舉行數次諮詢會議，運輸署及規劃署已在會上詳細解釋重建建議對交通的影響。秘書進一步向委員表示，當修訂半山區東部分區計劃大綱圖先前版本以收納住宅地帶的建築物高度限制時，保存公眾從寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀已獲城規會接納。先前的分區計劃大綱圖已獲行政長官會同行政會議核准。

27. 一名委員表示，堅尼地道的交通已很擠塞，他質疑重建項目不會對交通造成負面影響的說法。另一名委員表示，雖然重建項目會繼續進行，但重要的是考慮如何處理交通影響。一名委員同意運輸署的意見，在用地內提供上落客設施和所有班級改為全日制後，交通情況會有所改善。

28. 一名委員表示支持保存公眾從寶雲道眺望的景觀，因為不單只對灣仔的居民重要，對廣大市民同樣重要，因為寶雲道是本港備受歡迎的步行徑。該名委員認為主水平基準上 90 米的建築物高度限制已取得適當的平衡，不宜把建築物高度限制提高至主水平基準上 120 米。一名委員同意主水平基準上 90 米的建築物高度限制，但認為可容許教堂的尖頂略為高於建築物高度限制。另一名委員表示，寶雲道並非完全被茂密的植物遮蔽，間歇也有景點，他認為進一步提高申述地點的建築物高度限制並不恰當。

[陳偉明先生此時離席。]

29. 主席撮述委員的意見，並表示施加地積比率的建議並無必要，而申述地點主水平基準上 90 米的建築物高度限制實屬恰當，因為是經考慮和衡量多個因素後所訂定。現時並無充分規劃理據，按申述人所建議放寬或收緊申述地點的建築物高度限制。關於交通影響方面，城規會同意運輸署的專家意見，即重建項目所造成的交通影響，與現時情況相若。因此，所有申述不獲接納。委員表示同意。委員繼而審視詳載於第 6.1 及 6.2 段就不接納申述所建議的理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 1 至 92，94 至 103

30. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 當局為申述地點訂定建築物高度限制時已顧及各項因素，包括保存公眾從寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀的規劃原則、申述地點上現有設施的性質、已承諾的重建計劃、闢設社區設施的需要，以及使該區的建築物高度輪廓保持協調一致。當局為申述地點制訂建築物高度限制期間，已進行視覺評估(包括擬備電腦合成照片)。申述地點所訂定的建築物高度限制已在各項因素(包括公眾利益)之間取得平衡；
- (b) 由於各類政府、機構或社區設施的運作需要各有不同，根據慣常的做法，當局不會在「政府、機構或社區」地帶施加地積比率限制。把毗連「住宅(乙類)2」地帶的 5 倍地積比率限制套用在申述地點上，並不恰當；
- (c) 申述地點的擬議重建計劃不會造成任何特別的環境、交通和基礎設施問題。由於申述地點已施加建築物高度限制，因此沒有絕對需要要求申述地點在重建時須獲城規會批准；(R1、R4、R6、R7、R8 至 R92、R96、R98、R99 至 R101)
- (d) 當局會透過由相關政府部門執行的適當建築物設計規定，確保申述地點的建築物在疏散時的安全；(R1、R3、R8 至 R92、R94、R99 至 R101)

- (e) 在申述地點進行重建會使交通量下降，因為學生人數會減少，校車避免在路旁進行上落客活動，因此整體交通影響與現時情況相若。有關設計及闢設車輛通道安排的規定，有待提交建築圖則階段詳細審議和核准；(R 97)
- (f) 重建限於申述地點，亦不會涉及砍伐樹木。因此，附近的現有植物和景觀不會受到負面影響；(R 97) 以及
- (g) 除了保存公眾從寶雲道眺望的景觀外(有關情況已透過施加建築物高度限制予以解決)，申述地點並無受其他特別限制／考慮因素所限而需以提交總綱發展藍圖的形式供城規會考慮，因此有關地點無須改劃為「綜合發展區」地帶。(R 102 及 R 103)

申述編號 93

31. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 當局為申述地點訂定建築物高度限制時已顧及各項因素，包括保存公眾從寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀的規劃原則、申述地點上現有設施的性質、已承諾的重建計劃、闢設社區設施的需要，以及使該區的建築物高度輪廓保持協調一致。當局為申述地點制訂建築物高度限制期間，已進行視覺評估(包括擬備電腦合成照片)。申述地點所訂定的建築物高度限制已在各項因素(包括公眾利益)之間取得平衡。為了保持規劃原則的完整性，撤銷或放寬申述地點的建築物高度限制不獲支持；以及
- (b) 施加建築物高度限制，以保存公眾由寶雲道沿灣仔峽區主要觀景廊眺望的景觀，並確保能作出有效的規劃管制，做法符合公眾利益。把建築物高度限制由主水平基準上 90 米提高至 120 米的建議，會妨礙此規劃意向。

[黃澤恩博士此時到達參加會議，伍謝淑瑩女士暫時離席，吳祖南博士和陳旭明先生則離席。]

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-HT/634

在劃為「露天貯物」、「康樂」及「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第125約地段第1103號餘段、第1104號餘段、第1105號、第1106號(部分)、第1107號、第1109號、第1110號(部分)、第1130號餘段(部分)、第1131號(部分)、第1132號(部分)、第1138號(部分)、第1139號餘段(部分)、第1139號A分段餘段、第1140號(部分)、第1141號餘段、第1142號、第1143號餘段(部分)、第1145號(部分)、第1152號(部分)、第1153號(部分)、第1154號餘段(部分)、第1155號(部分)、第1156號、第1157號(部分)、第1158號(部分)、第1161號(部分)、第1162號(部分)、第1163號(部分)、第1164號(部分)、第1165號、第1166號、第1168號(部分)、第1169號餘段(部分)、第1181號(部分)、第1188號餘段(部分)、第1189號餘段(部分)、第1190號(部分)、第1191號(部分)、第1192號(部分)、第1193號(部分)、第1194號(部分)、第1195號(部分)及第1196號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室(為期三年)
(城規會文件第8508號)

[會議以廣東話進行。]

32. 以下規劃署代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 — 規劃署屯門及元朗規劃專員
鄧錦齊先生 — 申請人代表

33. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介申請。

34. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，以使用申請地點作臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室，為期三年。申請地點在提出第 16 條申請時和現時生效的《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「露天貯物」地帶、「康樂」地帶和「鄉村式發展」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年七月二十四日拒絕了有關申請，理由載於文件第 1.2 段，主要理由是有關貨櫃場向北擴展的情況，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點北部的申請用途與附近的鄉村民居不相協調，加上有政府部門提出負面意見，而有關發展會對附近地區的環境和交通造成負面影響；
- (c) 申請地點涉及 10 宗先前獲批准／被拒絕的申請。最近期的許可所涉及的編號 A/YL-HT/621 申請，僅涵蓋申請地點主要位於「露天貯物」地帶和部分位於「康樂」地帶的南面部分；
- (d) 申請人為支持覆核申請提交了書面申述、排水影響評估和排水設施建議，所提出的主要理據撮錄於文件第 3 段，要點摘錄如下：
 - (i) 申請地點位於第 2 類地區，符合城規會規劃指引編號 13E；
 - (ii) 沒有區內人士提出反對，而區內居民關注的問題可以透過落實規劃許可附帶條件來解決；
 - (iii) 沒有政府部門提出重大的負面意見；

- (iv) 附近的同類申請已獲批准；
 - (v) 由於有關發展是臨時用途，故不會妨礙長遠的已規劃土地用途；
 - (vi) 厦村自一九八九年起便成為貯存貨物場地，其所在地點利便經營露天貯物業和其他相關的業務；
 - (vii) 倘城規會批准覆核申請，申請人願意修訂申請地點的界線，把位於「鄉村式發展」地帶的部分剔除；
 - (viii) 對附近易受影響設施造成的噪音影響和環境滋擾應該是微不足道，因為往來申請地點的車輛，與往來附近住宅屋宇的車輛並非使用同一道路，而申請人亦已根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》（下稱「作業指引」），就申請地點訂定了充分的管理措施；
 - (ix) 倘批出規劃許可，申請人會落實獲接納的排水建議，以改善毗鄰空置土地上狀況不斷惡化的排水系統；
 - (x) 申請人已採取多項改善措施，包括美化環境、排水安排、鋪築地面和設置圍欄，而倘覆核申請獲得批准，會栽種更多樹木；
 - (xi) 有關發展自一九九零年起已存在，交通不會有累積性的負面影響；以及
 - (xii) 倘須進行考古工作，申請人願意改移申請地點的界線以剔除祥降圍考古地點；
- (e) 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（下稱「環保署署長」）不支持申請。環保署署長指出，這宗覆核申請不符合應

用作業指引的前決條件，因為有關發展會產生大量車輛交通，而在申請地點和其通道(厦村路和田厦路)附近有易受影響的用途。運輸署助理署長／新界認為批准該等同類申請會對附近道路網的交通造成累積性的負面影響。渠務署總工程師／新界北原則上不反對覆核申請，並已對所提交的排水影響評估提出了一些技術方面的意見。其他政府部門大致維持先前對申請的意見，有關意見主要屬技術性質；

- (f) 公眾意見——在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持覆核申請，理由詳載於文件第 7 段。主要的規劃考慮因素是，即使如申請人所建議，把申請地點位於「鄉村式發展」地帶的部分剔除，申請地點仍有一半範圍位於第 2 類地區及「康樂」地帶內；考慮到有政府部門提出負面意見，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E。「康樂」地帶的範圍是作為北面「鄉村式發展」地帶的緩衝區，批准申請會妨礙這個緩衝作用，因為有關發展仍然距離祥降圍的鄉村中心約 78 米及距離最近的民居約六米。申請地點東北部自二零零一年起用作貨櫃儲存用途，有關用途是涉嫌違例發展，規劃事務監督正採取執行管制行動。對於申請人引述了獲得批准的同類申請，該等申請涉及不同的規劃考慮因素，例如申請地點的用途地帶，以及申請地點距離民居較遠，詳情載於文件第 7.8 段。編號 A/YL-HT/621 的先前申請涉及較小用地，主要涵蓋現時申請地點的南部，大部分範圍在「露天貯物」地帶內，距離最近的民居約 80 米。城規會／小組委員會在緊連「鄉村式發展」地帶的地方從未批准任何貨櫃儲存用途。現時這宗申請的地點北部亦涉及三宗被小組委員會拒絕的規劃申請。批准申請會為該區的同類申請立下不良先例，對附近環境造成累積性的負面影響。

35. 主席繼而請申請人代表闡述申請。鄧錦齊先生提出以下要點：

- (a) 有關個案已拖延超過 10 年。整個面積四公頃的申請地點(包括北部範圍)的排水和美化環境安排已獲得批准。環保署過往未有提出任何意見。考慮到排水工程、種樹和設置圍欄的安排已落實，預計現時這宗申請不會有問題；
- (b) 城規會決定把該區改劃作露天貯物用途時，應已把交通問題考慮在內，因為后海灣幹線沒有足夠交通基建配套是眾所周知的；
- (c) 貨櫃儲存用途在申請地點已運作超過 10 年，其間沒有出現任何問題；以及
- (d) 申請人願意剔除申請地點位於「鄉村式發展」地帶內的範圍和提供更多後移空間，有關的規定可納入規劃許可附帶條件內。

36. 主席請屯門及元朗規劃專員澄清申請人代表就申請地點的排水和美化環境工程已獲得批准一事提出的各點。張綺薇女士表示申請地點北部沒有涉及先前的規劃許可。先前獲批准的申請僅涵蓋南面部分，其大部分範圍在「露天貯物」地帶內。對於申請人代表提及渠務署已批准排水工程，張綺薇女士補充說這應涉及到先前規劃許可附帶條件的履行。鄧錦齊先生不同意，表示所有相關政府部門在 10 年前已知悉整個申請地點均落實了種樹和排水改善工程，而提出現時這宗規劃申請，只是因為規劃事務監督採取執行管制行動。

37. 鄧錦齊先生回應副主席的問題，表示城規會只就申請地點南部批出了規劃許可。然而，相關政府部門已接納了申請地點的排水和種樹工程，這個事實是城規會考慮申請時有用的參考資料。副主席表示，政府部門接納了若干方面的工程要求，並不會影響城規會就申請自行作出決定。鄧錦齊先生亦表示，鑑於環保署的作業指引僅適用於超過兩公頃的用地，在先前的申請中，有關方面曾向申請人建議把申請地點分為兩個部分。

黃耀錦先生表示環保署不會向申請人建議把申請分為兩個部分。

38. 一名委員詢問，倘劃為「鄉村式發展」地帶的範圍被剔出申請地點，規劃署和環保署會否改變他們對申請的意見。張綺薇女士表示，即使不包括劃為「鄉村式發展」地帶的範圍(只佔申請地點一小部分)，範圍經修訂的申請地點界線仍然會十分接近一些現有的住用構築物，即距離最近的民居六米，距離一幢興建中的新小型屋宇約 23 米，距離祥降圍約 60 至 70 米。根據作業指引，環保署不會支持距離易受影響用途不足 100 米的露天貯物用途。黃耀錦先生表示，即使劃為「鄉村式發展」地帶的範圍被剔除，環保署仍會維持不支持申請的意見。鄧錦齊先生表示過去 10 年，申請人在申請地點的作業沒有引致投訴，而申請人願意剔除劃為「鄉村式發展」地帶的範圍，應能減少對附近民居所造成的任何影響。鄧錦齊先生又表示城規會可以訂定其認為適當的更嚴格條件，並促請城規會批准申請。

39. 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，主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知他。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

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

40. 一名委員表示應駁回覆核申請。申請人的代表僅以過去 10 年所做的事情作為依據，而沒有留意到周圍環境的改變及環保署在作業指引提出的新要求。即使如申請人代表所聲稱，渠務署批准了排水工程，這只是評估申請的考慮因素之一，當局亦要考慮環保署和運輸署提出的負面意見。主席作出總結，表示應駁回覆核申請，理由是申請不符合城規會規劃指引編號 13E；申請地點北部會與毗鄰的「鄉村式發展」地帶不相協調；以及擬議發展會對附近地區的環境和交通造成負面影響。委員表示同意。

41. 委員繼而審視文件第 8.1 段所載的駁回理由，認為有關理由恰當。經進一步商議後，城規會決定駁回覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點北部的申請用途與附近的鄉村民居不相協調，與東面的民居和北面的鄉村式發展羣尤其如是，加上有政府部門提出負面意見，而有關發展亦會對附近地區的環境和交通造成負面影響。

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/YL-PH/579

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山錦田公路
第 111 約地段第 2095 號 B 分段餘段、
第 2096 號 B 分段餘段及第 2097 號 B 分段餘段
闢設加油站

(城規會文件第 8509 號)

[會議以英語及廣東話進行。]

42. 下列規劃署代表及申請人和其代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|----------------|---|--------------|
| 張綺薇女士 | - | 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
| 鄧文杰先生 | - | 申請人 |
| Philip Nunn 先生 | - | 申請人代表 |
| 羅杰仕先生 | - | 申請人代表 |
| 羅錦培先生 | - | 申請人代表 |
| 梁敏芝女士 | - | 申請人代表 |
| 鄧自然先生 | - | 申請人代表 |
| 陳惠英女士 | - | 申請人代表 |

43. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。委員備悉申請人在會上提交的資料。主席繼而邀請張綺薇女士向委員簡介這宗申請。

44. 張綺薇女士借助投影片，並按文件詳載的內容簡介這宗申請，陳述下列要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作永久加油站。申請地點在提交申請時於《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發展」地帶，該圖則目前仍然生效；
- (b) 小組委員會二零零九年五月八日拒絕有關申請，理由載於文件第 1.2 段。主要理由是加油站用途與鄰近興建中的村屋不相協調；以及有一些村屋十分接近申請地點，導致不協調用途毗鄰而立的問題，並對環境造成不良影響；
- (c) 申請人已提交有關先前進行的噪音及氣味影響評估的進一步資料和進一步理據，以支持覆核申請。申請人提出的主要理據撮錄於文件第 3 段，有關要點扼述如下：
 - (i) 在八鄉分區計劃大綱圖公布前，申請地點已獲准用作加油站。有關加油站用途屬中期發展審批地區圖生效前的用途。由於在一九九零年一月二十三日及七月二十四日(即早在八鄉中期發展審批地區圖於一九九零年十月五日刊登憲報前)已獲發豁免證明書，加油站用途應屬「可容忍」的類別；
 - (ii) 「現有用途」問題不僅涉及法律事宜，亦與反對的理由有關，因此城規會不可置之不理；
 - (iii) 地政總署及規劃署不應容許新的村屋建於鄰近加油站用途的地方，而應預留較多地方作為緩衝區；

- (iv) 申請地點僅是一小塊用地，對整個地區的影響輕微；
 - (v) 申請地點的現有建築牌照可作永久非工業用途，不論現時這宗申請是否獲得批准，非工業用途屬永久性質，元朗地政專員對申請地點用作加油站用途亦完全知情。就地段第 2095 號 B 分段餘段內的構築物高度／面積與短期豁免書所涵蓋的規定出現差異，只屬次要的問題；
 - (vi) 申請人提交的噪音及氣味影響評估證實在進行若干紓緩工程後，加油站的噪音水平可符合《香港規劃標準與準則》的規定。香港或其他國家均沒有法定條文及指引，界定環保署署長所關注的那類「噪音滋擾」問題。根據分析，與主要道路的交通噪音相比，加油站造成的噪音滋擾相信並不嚴重；
 - (vii) 元朗亦有些加油站用地非常接近村屋，但其中一塊用地仍獲城規會批給規劃許可；以及
 - (viii) 據申請人所知，唯一收到的反對意見並非區內居民提交。毗鄰地區的村民已獲諮詢，他們並不反對這宗申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。環保署署長對這宗申請有所保留，並察悉噪音及氣味影響評估所出現的技術問題和差異，仍未處理。元朗地政專員表示，由於加油站及附屬構築物是整體運作的，而且建議作永久用途，倘城規會批給永久性質的規劃許可，便須進行換地申請，而當局將按現行土地政策作出考慮。元朗地政專員亦表示，在申請地點附近共有 12 宗小型屋宇申請有待處理，並共批出 19 個建築牌照。根據現行小型屋宇政策，該區的土地是預留供原居村民發展小型屋宇之用。其他政府部門並無提出反對或其他技術方面的意見；

- (e) 公眾的意見——在第 16 條申請及覆核階段接獲一份公眾意見書，由一名橫台山村民提交，表示加油站接近周圍的村屋，會造成噪音及氣味滋擾；
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 7 段。主要規劃考慮因素是倘批准擬議永久加油站用途，將有礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，因土地須預留供原居村民興建小型屋宇之用。附近地區的村屋數量逐步增加，與加油站不相協調。環保署署長仍對這宗申請有所保留，因為就影響評估及潛在噪音滋擾所提出與技術相關的意見尚未妥善處理，並不適宜批准作永久加油站用途，但可以考慮一如先前的申請(A/YL-PH/572)，批給為期兩年的短期規劃許可，以便監察情況。申請人列舉新界有不少加油站，與村屋鄰近。不過，當洪水橋石埗村及元朗屏廈路設置加油站的規劃申請獲批給許可時，附近民居尚未完全發展，而唐人新村新起村街的加油站則屬於現有用途，可予以容忍。儘管如此，每宗個案須按個別情況／優越之處及各用地情況進行評審。申請人聲稱有關加油站用途在一九九零年十月五日八鄉中期發展審批地區圖刊憲前已經存在(即屬「現有用途」)，但就聲稱的「現有用途」作出決定，並非城規會的權限。當局接獲附近鄉村一名村民提出的反對意見，表示加油站造成氣味及噪音滋擾。

45. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。申請人代表在會上提交若干資料(包括在一九九八年拍攝的申請地點航攝照片、一九八九年有關專業服務的繳費通知書及元朗地政專員與申請人在二零零九年和二零零零年的通信)，並陳述下列要點：

- (a) Philip Nunn 先生表示，除已提交的文件外，其簡介會闡述下列主要事宜：
 - (i) 申請地點屬於現有用途，經營已超過 20 年。加油站周圍的新發展在現有加油站建成後才興建；

- (ii) 已擬備詳細的噪音及氣味評估，所作結論是對環境並不會造成重大影響。尚有些微有關技術方面的意見仍未解決，將在簡介中處理；
 - (iii) 有類似的加油站用途申請曾獲批准；以及
 - (iv) 橫台山村公所主席鄧自然先生將闡述當局收到的公眾意見，並解釋加油站毗鄰的村民並無提出反對。
- (b) 羅杰仕先生回應元朗地政專員提出的意見，並陳述下列要點：
- (i) 第 111 約地段第 2096 號 B 分段餘段在一九九四年已獲發給牌照，以興建一幢小型屋宇作「非工業」用途。有關牌照批准興建一幢建築物作非工業用途(包括加油站)。持牌人合法地使用建築牌照涵蓋的土地作加油站用途，已約有 18 年，元朗地政專員及其他很多政府部門在某程度上，是知道這事的；
 - (ii) 對於意見指附屬構築物(包括銷售辦事處及電掣房)違反短期豁免書的條件，當局不曾發出警告信要求申請人停止違規情況；以及
 - (iii) 地政總署批准加油站周圍的小型屋宇申請時，應已顧及該區現時已設有加油站，倘確切關注，便應該拒絕批准興建新的小型屋宇；
- (c) 有關「現有用途」的問題，Philip Nunn 先生請委員參考夾附於申請人在會上提交的資料內的航攝照片(攝於一九八八年十二月十三日)，表示當八鄉中期發展審批地區圖刊憲時，申請地點已予清理，預備興建加油站，雖然當時加油站實質仍未在申請地點興建。在會上提交的資料亦包括有關專業服務的繳費通知書，顯示加油站工程在一九八九年已開展。雖然文件指就是否屬於「現有用途」一事作出決定，並非城規會的權限，但這些資料與申請有

關，因為在毗鄰興建小型屋宇，應顧及存在申請地點已久的「現有用途」（加油站）；

(d) 對於文件附件 E 所載環保署署長就噪音及氣味影響評估提出的意見，Philip Nunn 先生作出回應。他請委員參考評估的第 5 部分，特別指出評估的結論是，倘能有效落實加油站規劃申請所提出的紓緩噪音及氣味措施，預計不會造成重大噪音及氣味影響。羅錦培先生代表擬備評估的環境顧問發言，按文件附件 H 詳載的內容，就環保署的意見作出詳細回應如下：

(i) 根據環境顧問的資料，選用的量度噪音儀器符合歐洲標準，適合用作評估加油站的噪音影響；

(ii) 噪音評估假設車輛在接受加油服務時會關掉引擎。環境顧問估計，即使車輛在接受服務時開動引擎，噪音影響仍符合噪音標準；

(iii) 環保署關注油缸重新注油時會發出噪音，為處理這方面的關注，可假設噪音水平相當於兩部大型車輛，重新作模擬評估；

(iv) 申請人確認，倘這宗申請獲得批准，將會按噪音影響評估所建議的紓緩措施，安裝透明面板，並提交量化評估，以證明安裝面板後符合噪音準則；以及

(v) Philip Nunn 先生指出，加油站規模極小，根據加油站經營商的資料，油缸每星期只重新注油一次或最多兩次，而且在日間重新注油，每次需時 10 至 15 分鐘。因此，重新注油造成的噪音影響輕微。整體而言，環保署的意見僅涉及輕微問題，可予解決；

(e) 羅錦培先生進一步闡述，情況與加油站申請類似的個案詳載於文件第 3(g) 段。該些申請所涉地點接近

村屋，但仍獲城規會批准。羅錦培先生借助圖 R-6b 向委員表示，當石埗村的加油站在一九零零年代初獲得批准時，有關方面已得知當時附近空置的地段屬舊批約地段，日後可用作興建屋宇。有關在屏廈路的加油站，羅錦培先生表示加油站附近的屋棚已獲發興建村屋的建築牌照，而近年在加油站附近興建的村屋越來越多。羅錦培先生總結說，這宗申請所適用的規劃意向，是避免加油站過於接近村屋，但這原則並未貫徹應用於該等類似個案。羅錦培先生亦表示，區內人士並無因設立這些小型加油站而提出反對；

- (f) 對於區內橫台山有一名村民提出反對，鄧自然先生表示，該名村民就覆核申請提交公眾意見書，但其居住地點遠離加油站，不會受到影響。該提意見人並非在羅屋村居住，亦不曾諮詢該區村民。因此，該提意見人聲稱代表羅屋村村民，並無根據。鄧自然先生身為橫台山村公所主席，表示不知道公眾意見書所指有一些新屋宇獲得批准。他亦指出，沒有村民就加油站提出投訴；
- (g) Philip Nunn 先生總結說，加油站屬現有用途，在申請地點已設立了一段長時間。在加油站周圍興建的屋宇不應對批准這宗申請造成障礙。環境影響評估報告的結論指出，噪音及氣味對環境的影響輕微；類似個案顯示加油站和村屋可以共存，而情況與這宗個案相似；以及事實上沒有該區人士提出反對。

46. 一名委員詢問屯門及元朗規劃專員能否提供附近鄉村小型屋宇用地的供求資料。張綺薇女士表示，元朗地政專員已指出，申請地點的私人地段內沒有小型屋宇申請，而她手上沒有該「鄉村式發展」地帶內小型屋宇用地的供求資料。張綺薇女士借助圖 R-2，展示申請地點周圍已獲發建築牌照的地段位置及錦田路以南有小型屋宇申請尚待處理的其他地段，顯示該區對小型屋宇有需求。

47. 一名委員詢問，申請人已就環保署有關噪音影響評估的意見作出回應，環保署有否進一步意見，以及對這宗申請是否仍然有所保留。黃耀錦先生表示，噪音影響評估所提供的資料不足，環保署無法作出定論。他詢問申請人會否提交進一步書面回應供環保署考慮，因為仍有若干事項須作出澄清。對於在簡介提出的論點，他表示有關量度噪音儀器的意見主要是澄清技術方面的事宜，而申請人應澄清所述標準是指歐洲哪個特定標準。他進一步表示，申請人須分別列出各程序產生的噪音(車輛進出及接受加油服務時的噪音)，以便進行評估，否則環保署無法判斷有關計算資料是否合理。對於申請人的環境顧問建議假設缸車注油的噪音等同兩部重型車輛，黃耀錦先生表示有關假設須提供相關例子支持及／或由油公司證實使用何種缸車。由於日間和晚間的噪音標準不同，倘這宗申請獲得批准，須加入適當的規劃許可附帶條件，規管注油的時間。此外，須向環保署提交有關擬用作紓緩噪音滋擾的透明面板的詳細資料，以供批核。Philip Nunn 先生回應環保署上述意見時表示，他們可以提交文件回應環保署的意見。

48. 一名委員表示，申請人聲稱加油站是八鄉中期發展審批地區圖刊憲時已經存在的「現有用途」，是關注的問題之一。不過，根據會上提交的航攝照片或一九八九年的發票，難以確定申請地點的情況。Philip Nunn 先生向委員展示另一張航攝照片，表示申請地點當時已予清理，但加油站實質未有在申請地點存在。不過，他解釋在會上提交的資料，是證明當時加油站的規劃和建築工作正進行得如火如荼。

49. 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，主席告知他們覆核申請聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人和其代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

50. 一名委員詢問，在未有申請人提交的補充資料的情況下，環保署能否作出定論；而城規會在待申請人就噪音影響評估提交補充資料前，就申請作出決定，是否恰當。黃耀錦先生回應，有關量度噪音的儀器的查詢僅屬技術性質，但申請人提

交的噪音影響評估過於籠統，沒有收納會議較早時提及所需的詳細資料，因此環保署無法作出定論。

51. 主席表示委員應從土地運用方面，考慮在「鄉村式發展」地帶內闢設永久加油站，與毗鄰小型屋宇是否互相協調。就申請人聲稱加油站屬於「現有用途」，秘書解釋根據《城市規劃條例》，「現有用途」在有關中期發展審批地區圖在憲報首次刊登前，必須實質「存在」。她亦指出，有關「現有用途」的聲稱，城市規劃上訴委員會表示並非城規會的權限；而根據條例，倘申請所涉用途屬「現有用途」，便跟本無須向城規會提交規劃申請。有關申請人列舉的同類個案，證明加油站可與住宅發展共存，秘書表示每宗個案須按個別情況考慮。就現時這宗個案而言，委員須考慮加油站對環境造成的影響，是否屬於凌駕性的考慮因素，以及加油站用途在該區是否協調的用途。倘城規會認為加油站屬於協調的用途，申請人便須就環境評估提交詳細資料，以證明加油站不會對環境造成不良影響。

52. 副主席表示，根據申請人代表提交的資料，在一九九零年，申請地點是空置土地，加油站實質未有在申請地點存在，加油站顯然不能根據條例第 1(A)條視作「現有用途」。申請人相信已認同加油站並非「現有用途」類別，否則不會向城規會提交現時這宗及先前的規劃申請。

53. 副主席進一步指出，從土地用途角度考慮申請地點是否適合作永久加油站用途，更為重要。該區在一九九零年起已劃為「鄉村式發展」地帶，用作小型屋宇發展，預計「鄉村式發展」地帶內的永久村屋數目會逐漸增加。他認為，加油站僅以臨時用途方式存在，應駁回有關永久加油站用途的申請，因為附近已興建永久村屋。

54. 另一名委員表示，考慮到錦田公路交通繁忙，相比之下，加油站造成的噪音影響較為輕微，因此不宜以噪音影響為理由駁回申請。一名委員想澄清的是，倘這宗申請被駁回，申請人能否就臨時加油站用途向城規會提出申請，主席表示可以。

55. 一名委員表示，考慮到申請人提交的資料及所作解釋，根據條例，加油站不應視作「現有用途」。該委員留意到根據文件所載的實地照片，加油站非常接近若干村屋，屬不協調的用途。由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，這名委員不支持這宗申請，並認為沒有必要要求申請人就噪音影響評估提交進一步資料。

56. 一名委員對申請人提出的申請表示同情，指出市區有些加油站亦接近住宅發展，而且有關加油站並無接獲投訴。這名委員指出，雖然申請地點不宜作永久加油站用途，但可從寬考慮臨時加油站用途的申請。另一名委員同意永久加油站用途與「鄉村式發展」地帶不相協調；倘城規會決定噪音影響並不構成問題，文件第 8.1 段建議的駁回理由(b)項可能須予修訂或刪除。秘書表示，在考慮加油站用途時，不論作為永久或臨時用途，均須同樣關注對附近環境造成的影響。委員可能須考慮，因應附近的村屋有所增加，在申請地點闢設加油站用途是否仍可接受。秘書亦表示，委員可能還須留意，永久加油站將佔用「鄉村式發展」地帶供小型屋宇發展的土地，可能會令小型屋宇用地供不應求的問題惡化。

57. 主席總結說，委員大致同意駁回覆核申請，理由是永久加油站用途與「鄉村式發展」地帶的周圍環境不相協調。委員同意。

58. 委員繼而討論文件第 8.1 段所載的駁回申請理由。經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是有關加油站用途與申請地點旁剛入伙的村屋不相協調，亦與日後在附近興建的村屋不相協調。

59. 城規會亦同意告知申請人，就有關「現有用途」的聲稱作出決定，並非城市規劃委員會的權限。申請人可聯絡規劃署中央執行管制及檢控組，就這方面索取進一步資料。

60. 會議於下午三時繼續進行。

61. 下列委員及秘書出席下午時段會議：

周達明先生
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
邱小菲女士
陳家樂先生
鄭心怡女士
林群聲教授
黃耀錦先生
伍謝淑瑩女士

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-ST/379

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號(部分)闢設臨時貨櫃存放場及貨櫃車停車場，並附設汽車維修處及地盤辦公室(為期三年)
(城規會文件第 8510 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

62. 下述政府代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
梁業鴻先生	—	申請人代表
李懿婷女士	—	申請人代表
林添杰先生	—	申請人代表

63. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

64. 張綺薇女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在新田分區計劃大綱核准圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」的地帶關設臨時貨櫃存放場及貨櫃車停車場，並附設汽車維修處及地盤辦公室，為期三年；
- (b) 申請地點的面積約為 16 40 6 平方米，可經其南面的區內小徑通往青山公路-新田段。申請地點現時在未獲規劃許可的情況下作申請用途。規劃事務監督現正採取強制執行行動；
- (c) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所訂的第 4 類地區。除非情況特殊，否則第 4 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。第 4 類地區的意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途；
- (d) 申請地點位於城規會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所界定的濕地緩衝區。濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對該等魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展；
- (e) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年十二月四日拒絕這宗申請，理由是有關發展不符合「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，即鼓勵零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；申請地點位於濕地緩衝區內，位於該地點的有關發展並不符合城規會規劃指引編號 12B 的規定，因為申請人未能證明有關發展不會對

后海灣地區的濕地保育區內魚塘的生態完整和生態價值造成負面干擾影響；而有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是有關政府部門提出了負面意見，而申請人未能證明有關發展不會對附近地區的生態、環境和交通造成負面影響；

- (f) 申請人並未提交任何支持覆核規劃申請的規劃理據；
- (g) 申請地點是六宗先前申請(編號 A/YL-ST/93、149、220、250、273 和 298)所涉的地點，這些申請均由不同的申請人提出，擬把有關地點作貨櫃車拖頭／拖架停放場和露天貯物用途。首項先前的規劃許可於一九九九年八月二十七日批給申請人，當時申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶。當局並未接獲申請人提交文件以履行規劃許可附帶條件，而有關規劃許可有效期已於二零零零年八月二十七日屆滿。另一項規劃許可於二零零零年十二月十日批給申請人，有效期為三年，當時申請地點已劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。由於申請人未有履行美化環境和排水方面的規劃許可附帶條件，有關規劃許可於二零零二年四月二十七日被撤銷。最後的規劃許可於二零零四年十二月十日批給申請人，有效期較短，為期 12 個月，以便申請人有時間把有關發展遷往其他合適地點。由於申請人未有履行排水和交通方面的規劃許可附帶條件，有關規劃許可於二零零五年十一月十日被撤銷；
- (h) 城規會經覆核後拒絕了另外三宗先前的申請，包括最近期的申請編號 A/YL-ST/298，主要理由是有關發展不符合「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；有關發展不符合城規會規劃指引編號 12B 的規定；沒有足夠資料證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響；而批准申請會為其他同類申請立下不良先例；

- (i) 政府部門的意見——有關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」)不支持這宗申請，因為申請地點及在通道附近有易受影響用途。預計有關發展會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為擬議用途並不符合有關用途地帶的規劃意向，即容許有適當程度的住宅／康樂發展，以鼓勵遷移露天存放場及／或把環境已受破壞的濕地修復。他亦表示緊連申請地點東面界線的濕地保育區內有一些魚塘。可取的做法是不鼓勵申請地點繼續進行有關用途；長遠而言，此舉將可盡量減少對濕地保育區內的魚塘造成負面干擾影響。運輸署表示，通往青山公路的通道的闊度未必足以讓貨櫃車進出；

- (j) 當局接獲一份公眾意見書，但提意見人於二零一零年三月二十三日提交信件撤回有關意見。提意見人的信件已於會上呈交委員參閱；

- (k) 規劃署的意見——基於文件第 6 段所載的評審結果，規劃署不支持覆核申請。評審結果撮錄如下：
 - (i) 「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向是鼓勵零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。批准現時的申請不符合有關規劃意向，亦無可避免會令規劃意向難以落實，即難以把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；

 - (ii) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 12B 所界定的濕地緩衝區規劃意向，即禁止進行會對濕地保育區內魚塘的生態價值造成負面干擾影響的發展。申請地點緊連濕地保育區，而有四個相連的大塘位於毗連的濕地保育區(在申請地點以東)。長遠而言，漁護署署長關注在濕地緩衝區繼續有關發展對生態環境造成的影響；

- (iii) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 4 類地區，而這宗申請並不符合該指引，即除漁護署署長關注外，其他政府部門亦就交通和環境事宜提出了負面意見，亦有區內人士基於生態和交通理由，對這宗申請提出反對；
- (iv) 在申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶時，當局批准了一宗先前的申請，另外批准的兩宗申請，是為該區的土地用途進行適時檢討，或讓申請人有時間把有關發展遷往其他合適地點。其餘三宗先前的申請則被拒絕，主要理由是有關發展不符合「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；亦不符合城規會規劃指引編號 12B 的規定；沒有足夠資料證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響；而批准申請會為同類申請立下不良先例。此外，過去四年，在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內沒有同類申請獲得批准。由於規劃情況沒有重大改變，因此沒有足夠理據支持偏離鄉郊及新市鎮規劃小組委員會或城規會所作的決定。

65. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

[陳家樂先生此時離席。]

66. 梁業鴻先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列各點：

- (a) 有關貨櫃存放場旨在為貨櫃提供臨時存放空間，因為葵涌貨櫃碼頭短期存放空間短缺。預計葵涌區將可提供更多空間，現時存放在申請地點的貨櫃將於今年第二或第三季搬往該區。因此，雖然這宗申請要求取得為期三年的規劃許可，但若批給較短的許可有效期，例如六個月，便有足夠時間讓申請人把貨櫃搬往葵涌；

- (b) 備悉「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。不過，申請用途只是申請地點的臨時用途，以紓緩葵涌區內貨櫃短期存放空間不足的問題，並不會妨礙申請地點的規劃意向。此外，申請地點先前曾獲批給臨時存放貨櫃的規劃許可；
- (c) 每日通過落馬洲走廊的貨櫃車總數已由高峰期約 20 000 架減至現時約每天 15 000 架。預期貨櫃車活動會逐漸轉移往西部走廊沿線地區；
- (d) 事實上，由於葵涌區現時可提供更多空間，最近申請地點及其毗鄰地區所存放的貨櫃數目已經減少。一宗涉及牛潭尾的同類申請已經撤回，理由是申請人在城規會進行覆核規劃申請的聆訊前可把貨櫃存放場遷往葵涌區；
- (e) 雖然當局已在牛潭尾區預留／劃定土地作露天貯物用途，但擬作這類用途的申請未必會獲城規會批准。營辦商物色臨時存放空間確有困難，故亦在等待葵涌區提供可用的空間；
- (f) 根據就存放貨櫃車的先前申請而進行的顧問研究，有關發展對濕地保育區內魚塘的生態完整和生態價值造成的負面干擾影響並不重大。短期影響僅屬非常輕微；
- (g) 漁護署署長不反對這宗申請。他只表示可取的做法是不鼓勵申請地點繼續進行露天貯物用途，長遠而言，此舉將可盡量減少對濕地保育區內的魚塘造成負面干擾影響。申請用途與現有魚塘並無衝突，因為申請人和其他營辦商均欲把貨櫃存放活動逐步遷離該區。申請地點僅作臨時存放貨櫃用途，每天只有約 30 至 40 架貨櫃車進出申請地點；
- (h) 有關環保署署長所提及的兩個民居，其中一個被毗鄰的貨櫃存放場所圍繞，而另一個則位於申請地點南面接近路口處。這些民居均受現時的露天存放活

動和交通噪音影響，但並非受申請所涉的貨櫃存放用途影響；

- (i) 運輸署對這宗申請沒有任何負面意見，但唯一關注的是有關通道的闊度及是否有需要進行掉頭路徑分析。當局可附加規劃許可附帶條件，以解決運輸署關注的問題；
- (j) 申請人已提交美化環境建議，倘城規會批准申請，便會落實有關建議。渠務署亦不反對這宗申請，因為營辦商過去數年已致力改善該區的排水設施；
- (k) 有關區內人士提出的反對，這只是祖堂司理的誤會，因為申請人已就使用有關通道向祖堂支付租金。在與祖堂司理澄清誤會後，區內人士已撤回反對；以及
- (l) 這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即有關政府部門和區內村民沒有提出負面意見。

67. 梁業鴻先生在回應一名委員的提問時表示，由於發生金融海嘯及營商環境欠佳，很多貨櫃仍存放在葵涌貨櫃碼頭，導致葵涌區內的貨櫃存放空間不足。隨着本港的財政狀況有所改善，上述情況亦見改善。最近數月，葵涌區內可提供更多貨櫃存放空間。因此，申請人擬用六個月時間，把貨櫃從申請地點搬往葵涌。

68. 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，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝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

69. 一名委員表示，倘拒絕這宗申請，貨櫃存放場仍會在申請地點保留一段時間，因為強制執行行動需時數個月才能完

成。不過，就有關申請批給規劃許可，會為該區同類活動立下先例。

70. 有些委員認為，由於申請人已表示葵涌將可在今年第二季提供存放空間，故可批給申請人較短的規劃許可有效期(為期六個月)，以便申請人可把貨櫃搬往葵涌。其他委員亦同意上述觀點。

71. 主席建議批給申請人為期六個月的臨時規劃許可，以便有時間讓申請人遷移貨櫃存放場。委員贊同此建議。此外，城規會不會就申請地點的用途再批給規劃許可。

72. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項許可屬臨時性質，為期六個月，至二零一零年九月二十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在距離申請地點邊界圍欄五米的範圍內不得堆放貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過七個貨櫃疊放的高度；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月二十六日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月二十六日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月二十六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月二十六日或之前)提供所建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月二十六日或之前)就申請地點提交車輛通道建議(包括掉頭路徑分析)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月二十六日或之前)落實車輛通道建議，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月二十六日或之前)提交消防裝置建議，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年六月二十六日或之前)提供所建議的消防裝置，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；
- (m) 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)、(c)或(d)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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

- (o) 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，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

73. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期(為期六個月)和履行期限，以便把有關用途遷往另一合適地點及密切監察規劃許可附帶條件的履行情況。申請人不會再獲批給規劃許可；
- (c) 與申請地點和車輛通道的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；申請地點內有違例構築物(包括經改裝的貨櫃)。元朗地政處保留權利，倘稍後發現該等違例事項屬實，或會採取強制執行行動；有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據這方面的現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點可經跨越私人土地和政府土地的非正式鄉村道路前往，元朗地政處並沒有在該道路提供維修保養服務，亦不會保證該道路的通行權；
- (e) 採取由環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本所載措施，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養連接申請地點與青山公路－新田段的任何現有車輛通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即看來未有根據《建築物條例》取得批准的現有構築物均須拆除；擬議地盤辦公室視為臨時建築物，將受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制；《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂有關提供緊急車輛通道的規定亦適用於這宗申請；若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請；倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (h) 留意城規會文件附件 A 附錄 V 所載由渠務署署長提出的詳細意見；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，必須設置消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以待批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於城規會文件附件 A 附錄 VI 的規定。申請人亦須留意城規會文件附件 A 附錄 VI 所載由消防處提出的其他意見；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有否任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取城規會文件附件 A 附錄 VII 所訂的措施；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/S T/687

在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 57 至 59 號利達工業中心
地下 6F 室(部分)經營商店及服務行業(零售商店)

(城規會文件第 8504 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

74. 下述政府代表和申請人此時獲邀出席會議：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區
規劃專員

葉耀良先生 — 申請人

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

76. 許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便把申請處所用作零售商店。申請處所在一幢工業樓宇地下，該工業樓宇位於沙田分區計劃大綱草圖上劃為「工業」地帶的範圍內；

(b) 申請處所的面積約為 7.2 平方米，目前用作零售商店，面向該工業樓宇內的一條走廊。該工業樓宇地下有混合的工業和商業用途，包括倉庫、貨倉及工廠、快餐店、電器舖、士多、辦公室、文具店、麵包店和五金店；

(c) 二零零九年十二月四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由是擬議發展不符合城規會規劃指引編號 25D「在「工

業」地帶內進行的用途／發展」，因為申請處所不設有與工業用途部分完全分隔的獨立逃生通道。從消防安全的角度而言，擬議的零售商店並不能接受；

- (d) 申請人已提交書面陳述，以支持其覆核申請，有關內容撮錄於文件第 3 段；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。地政總署署長表示，申請的零售商店用途會違反規管有關地段的契約。當局已對現時用作零售商店用途的有關單位採取強制執行批約條款行動。至於申請人所提及的有關工業樓宇內同一條走廊的三名用戶，這些用戶視作工廠食堂。根據契約的規定，符合一定條件的工廠食堂可獲准經營。至於申請人聲稱地政總署應告訴他當局從未向只能從走廊進入的零售商店批給規劃許可而非要求他向城規會提出申請，地政總署署長澄清，該署有關提交規劃申請的建議只是給予申請人的意見。消防處處長表示，根據他的記錄，在有關工業樓宇地下，設有獲發「食物製造廠」牌照的工人／員工食堂和快餐櫃檯用途，但並無獲發「普通食肆」牌照的用途。他指出，法例並無強制規定，獲發「食物製造廠」牌照的工人／員工食堂和快餐櫃檯必須設有與工業用途部分完全分隔的獨立逃生通道。由於申請處所的零售商店並無設有與有關工業樓宇工業用途部分完全分隔的逃生通道，因此消防處不支持這宗申請。食物環境衛生署署長亦確認，發給申請人所提及的三名用戶的食物業牌照種類是工廠食堂牌照。該署從未向有關工業樓宇地下其他現有食肆，發給普通食肆牌照或小食食肆牌照；
- (f) 公眾的意見——在法定公布期內，並無接獲公眾對這宗申請的意見；以及
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 25D，消防處須信納所申請的擬議商

業用途不會引起或增加火警危險。不論任何情況，商用部分都必須設有獨立的逃生通道。可是，申請處所面向工業樓宇內的一條走廊，並沒有與該工業樓宇工業用途部分完全分隔的逃生通道。因此，這宗申請不獲消防處支持，也不符合城規會規劃指引編號 25D。此外，消防處表示，在同一幢工業樓宇走廊內的三間食肆不是普通食肆，而是獲發牌照的「食物製造廠」（包括工人／員工食堂），法例並無強制規定食物製造廠必須設有與工業用途部分完全分隔的逃生通道。但是，零售商店與食物製造廠（包括工人／員工食堂）有所不同，需要設有與工業用途部分完全分隔的逃生通道。這宗申請並無提供此等通道。

77. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

[鄭心怡女士此時返回席上。]

78. 葉耀良先生陳述下列要點：

- (a) 申請人在有關工業樓宇地下經營工場，計劃使用申請處所銷售其產品；
- (b) 在有關工業樓宇的同一條走廊，現有三間食肆，這些食肆的前門面向該條走廊。有關走廊現設有消防喉，用作消防裝置。申請人不明白為何消防處批准這些食肆經營，而不批准申請的零售商店。消防處必須澄清並證實，從消防安全的角度而言，把有關處所用作零售商店並不安全。他認為此事有欠公平；以及
- (c) 規劃署曾向他表示，先前從未批准只能從工業樓宇內的走廊進入的零售商店，但地政總署仍建議他向城規會提出申請。

79. 由於申請人沒有其他意見，委員亦沒有其他提問，主席告知申請人覆核申請聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請

人。主席多謝規劃署的代表和申請人出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

80. 主席說，有關部門已證實申請人所提及的三間食肆是工廠食堂。根據消防處的意見，法例並無強制規定工廠食堂必須設有與工業用途部分完全分隔的逃生通道。不過，申請的零售商店與工廠食堂在本質上有所不同，按照消防處的消防安全規定，必須設有與有關樓宇工業用途部分完全分隔的逃生通道。委員同意，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 25D，因為申請處所並無設有獨立的逃生通道，不符合消防處的消防安全規定。委員繼而考慮文件第 8 段所載述的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。

81. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請處所並無設有與工業用途部分完全分隔的獨立逃生通道。從消防安全的角度而言，擬議的零售商店並不能接受。

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-TKL/328
擬在劃為「農業」及「露天貯物」地帶的坪輦第76約
地段第2114號餘段及第2115號餘段
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(城規會文件第 8506 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

82. 下列政府代表和申請人此時應邀出席會議：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

侯偉勝先生 — 申請人

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

84. 許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把申請地點用作臨時露天存放建築材料，為期三年。在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖上，申請地點劃為「農業」地帶(約 97.8%)和「露天貯物」地帶(約 2.2%)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年十二月四日拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提出充分理據，足以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而政府部門就這宗申請提出負面意見，區內人士也對這宗申請提出反對；以及擬議用途會對附近地區的環境、景觀和交通造成不良影響；
- (c) 申請人並無提交任何書面申述，以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及附近地區的復耕潛力高，可改作溫室和苗圃等農業用途。批准這宗申請會為「農業」地帶內的可類申請立下不良先例。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預料會對環境造成滋擾。從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對

這宗申請有所保留，因為附近地區富自然景色，環境清幽，主要是常耕農地和零星的樹木／樹木群。雖然申請地點南面和東面較遠處有若干露天貯物場，但是該等貯物場與申請地點被林木和丹山河妥為分隔。擬議用途與鄰近的鄉郊環境不甚協調。批准這宗申請或會吸引同類申請到該處，會令致該處的景觀質素進一步下降，從而影響「農業」地帶的完整性。運輸署助理署長／新界在現階段不支持這宗申請，因為申請地點並無車輛通道，只可經由一條行人路通往該處。故此，申請人須證明申請書內所列明的「現有支路」能用作車輛通道，並提供「支路」的詳情，例如道路的闊度、狀況及土地類別，以及提供申請地點內的泊車、貨物起卸和車輛轉動空間位置的詳情；

- (e) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內，接獲一份公眾意見書，提意見人表示，沒有正式車輛通道通往申請地點，對貯物用途造成不便。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席暨高莆村居民代表、高莆村原居民代表、孔嶺村原居民代表及居民代表就申請提出反對，主要理由是交通量負荷過重會導致沙頭角公路交通擠塞，以及批准有關申請會令致鄉郊環境進一步惡化，對村民的生計和健康造成影響；
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關考慮因素和評估撮錄如下：
 - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。就此，從農業發展角度而言，漁護署署長不支持這宗申請；
 - (ii) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。在申請地點範圍內起卸建築

材料，可能會對鄰近易受影響的住用構築物造成不良影響。從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請書內沒有提供資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境和景觀造成不良影響。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，理由是沒有正式車輛通道通往申請地點。當局亦接獲公眾意見及區內人士就這宗覆核申請提出的反對；以及

- (iii) 根據城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，申請地點大部分範圍位於第 3 類地區內。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是申請地點先前並無獲批給規劃許可，而政府部門對這宗申請有負面意見，當局亦接獲區內人士就擬議發展提出的反對。

85. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

86. 侯偉勝先生陳述下列要點：

- (a) 位於申請地點內地段第 2114 號及第 2115 號的土地和毗鄰地段第 2099 號的土地，以及附近的住用構築物均由同一祖堂所擁有；
- (b) 當地村民已在該區居住超過 40 年，並無打算遷離該處。他們亦曾表示不會把土地復耕以作農業用途，故此已把申請地點內的有關地段歸還祖堂，以作其他用途；
- (c) 申請地點以西的範圍被渠務工程所佔用，四周是露天貯物用途；
- (d) 租用地段第 2099 號作露天貯物場的租戶亦已鋪築一條闊 18 呎的道路，作為通往申請地點的通道；以及

- (e) 該區現時約有 100 000 平方呎面積的土地作露天貯物用途，但申請地點的面積只有約 20 000 平方呎。因此，這宗申請不會對附近地區的交通和景觀造成不良影響。

87. 由於申請人沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人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，稍後會把決定通知他。主席多謝規劃署的代表和申請人出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

88. 主席表示擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，並且會對附近地區的環境、景觀和交通造成不良影響。委員表示同意，繼而便對文件第 8 段所載的拒絕理由進行討論，認為有關理由實屬恰當。

89. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合打鼓嶺地區內「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出充分規劃理據，足以令小組委員會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，政府部門就這宗申請提出負面意見，區內人士也對這宗申請提出反對；以及
- (c) 擬議用途會對附近地區的環境、景觀和交通造成不良影響。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/TP/439
擬在劃為「綠化地帶」的大埔老劉屋第 20 約
地段第 251 號(部分)、第 252 號(部分)、第 253 號(部分)、
第 254 號、第 255 號(部分)、第 258 號(部分)、
第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)及
第 260 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢建 14 幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)及
私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理裝置)
(城規會文件第 8507 號)

[會議以廣東話進行。]

90. 秘書報告說，申請人代表於二零一零年三月十二日提出延期兩個月考慮其覆核申請的要求，讓申請人有時間就提交的補充文件尋求意見／觀點，以及擬備回應，以支持覆核申請。延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則，即申請人需要更多時間徵詢有關政府部門的意見，以及擬備進一步的回應，而押後期限並非無限期，延期考慮其覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

91. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期對這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 10

[公開會議]

要求押後聆訊日期
考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號
S/K15/18》的申述
(城規會文件第 8514 號)

[會議以廣東話進行。]

92. 秘書報告說，二零零九年十月九日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，包括把鯉魚門村南部沿岸的一塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以及把其毗鄰的兩塊土地及擬議填海土地納入規劃範圍，並劃為「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「防波堤」地帶。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 95 份申述，一份申述支持改劃用途地帶的修訂，而 94 份申述對修訂提出反對或負面意見。當局並無接獲就申述提出的意見。城市規劃委員會(下稱「城規會」)原定於二零一零年四月十六日考慮有關申述。所有申述人於二零一零年三月十六日獲告知聆訊安排和編定的聆訊日期。創建香港的司馬文先生(R95)於二零一零年三月十六日致函城規會秘書，要求押後城規會聆訊申述的日期，理由是創建香港於二零一零年四月十六日後方可出席聆訊，而有關分區計劃大綱圖的大部分意見是由創建香港提出的。秘書表示，司馬文先生已獲邀出席會議，向城規會解釋其押後聆訊日期的要求，但司馬文先生已拒絕城規會的邀請。

93. 秘書表示，城規會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」與考慮申述人(R95)提出的要求有關。根據城規會規劃指引編號 33，若延期考慮申述及意見，對於把分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議核准及對於聆訊所涉的其他各方或會造成影響。因此，除非理由非常充分並取得其他所涉各方的同意，否則延期要求不會獲得受理。倘屬絕對無法不予延期的情況，城規會在考慮所有有關因素及每個個案的情況後，最多只會批准押後會議四星期(由原先的聆訊日期起計)。

94. 秘書回答主席的問題時表示，申述人(R95)就要求押後聆訊日期而提供的理據是創建香港於二零一零年四月十六日之後方可出席聆訊，而其他申述均由創建香港提出。秘書亦告知委員，雖然當局接獲的大部分申述並非經由 R95 提交，但是該等申述是以標準信件的形式提交。

95. 秘書說，按城規會規劃指引編號 33 的規定，除非取得其他所涉各方的同意，否則延期考慮申述的要求不會獲得受理。故此，如其中一名申述人反對延期要求，聆訊須如期在二

零一零年四月十六日進行。主席建議而委員同意，倘所有其他申述人同意，聆訊日期可押後兩星期。

96. 經進一步商議後，城規會決定，就《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖》的申述而進行的聆訊會延期兩星期，至二零一零年四月三十日，但須先獲得所有申述人同意。城規會亦同意，倘其中一名申述人反對延期，聆訊會如期在二零一零年四月十六日進行。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8511 號)

[會議以廣東話進行。]

97. 秘書簡介文件的內容。二零零九年十二月十八日，當局根據《城市規劃條例》第 7 條展示《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2》，以供公眾查閱。當局收到一份贊成的申述，並無接獲就申述提出的意見。鑑於深涌一帶極具保育價值，因此建議有關申述應由城規會全體委員考慮。由於只有一份申述，因此並無個別或集體聆訊的問題。

98. 經商議後，城規會同意有關申述應由城規會全體委員考慮，聆訊可在城規會的例會上進行，無須進行獨立的聆訊會議。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將
《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/17A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8512 號)

[會議以廣東話進行。]

99. 秘書簡介文件的內容。

100. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉在兩個月的展示期內，並無接獲任何申述，因此無須就申述進行聆訊；
- (b) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/17A》及其《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (c) 通過文件附件 III 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/17A》最新《說明書》。該《說明書》以城市規劃委員會(下稱「城規會」)的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (d) 同意最新的《說明書》適宜連同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 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將
《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/13A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8515 號)

[會議以廣東話進行。]

101. 秘書簡介文件的內容。

102. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/13A》及其《註釋》，適宜根據《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 的《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/13A》最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同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 14

[閉門會議]

有關考慮《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》的反對修訂的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8505 號)

[會議以廣東話進行。]

103. 梁廣灝先生在西貢擁有三幅土地，已就此議項申報利益。由於此議項屬程序事宜，委員同意梁廣灝先生可留在會議席上。

104. 秘書簡介文件的內容。二零零五年三月十八日，當局根據修訂前的《城市規劃條例》(下稱「修訂前的條例」)第 5 條展示《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》，以供公眾查閱。城規會就反對進行初步和進一步考慮後，決定不順應反對的內容而建議對該圖作出修訂。二零零六年十月三十一日，根據修訂前的條例第 9(1)(a)條，行政長官會同行政會議核准分區計劃大綱草圖。二零零六年二月及二零零七年一月，反對編號 1 的反對者申請司法覆核，要求推翻城市規劃委員會(下稱「城規會」)不順應其反對的內容對《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》作出任何修訂的決定，並推翻行政長官會同行政會議核准分區計劃大綱圖的決定。二零零七年十一月六日，原訟法庭批予移審令，將城規會不對清水灣半島北分區計劃大綱草圖作出任何修訂的決定呈上法庭及推翻有關決定。二零零九年七月三十一日，根據修訂前的條例第 6(6)條，城規會重新考慮反對，決定建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，以順應反對的部分內容。根據修訂前的條例第 6(7)條，擬議修訂於二零一零年一月二十九日在憲報公布，接獲七份進一步反對。由於進一步反對的理由類似或互相關連，因此建議進一步反對應一併由城規會全體委員考慮。

105. 經商議後，城規會同意進一步反對應一併由城規會全體委員考慮，無須另行委出委員會進行。聆訊可在城規會的例會上進行，無須進行獨立的會議。

議程項目 15

[閉門會議]

106. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

107. 秘書表示，這是城市規劃委員會(下稱「城規會」)現行會期內(2008-2010 年度)最後一次會議。14 名委會在二零一零年三月底起不再出任城規會委員，而有 16 名委員在新會期(2010-2012 年度)會再獲委任。主席建議向不再出任委員的人士致謝，委員表示支持。獲致謝人士包括黃澤恩先生、陳華裕先生、陳弘志先生、梁乃江教授、林雲峰教授、杜本文博士、邱小菲女士、李慧琼女士、葉天養先生、陳偉明先生、杜德俊教授、簡松年先生、梁廣灝先生和吳祖南博士，感謝他們過去多年對城規會作出的貢獻，亦多謝再獲委任的委員，在未來兩年繼續支持城規會的工作。

108. 餘無別事，會議於下午四時結束。