

二零一零年八月六日舉行的城市規劃委員會  
第 963 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

黃遠輝先生

副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

署理規劃署副署長／地區

劉星先生

秘書

#### **因事缺席**

陳炳煥先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

鄧淑明博士

劉智鵬博士

李行偉教授

黃仕進教授

**列席者**

署理規劃署助理署長／委員會

朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年七月二十三日第 962 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年七月二十三日第 962 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 上次會議並無續議事項。

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K3/516

擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的旺角角祥街 11 至 15 號(九龍內地段第 9706 號和增批部分)用作「加油站」、准許的「商店及服務行業」(零售商店)和准許的「辦公室」用途(城規會文件第 8592 號)

---

[會議以英語和廣東話進行。]

3. 以下政府代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生	-	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
莊浩明先生	-	消防處消防區長(新建設課)
梁偉鴻先生	-	消防處消防區長(政策課)2
陳慶勇先生	-	消防處助理消防區長(政策課)2
薛嘉蓮女士	-	城市規劃顧問有限公司
Mr. Matthew Lennartz	-	城市規劃顧問有限公司
黃仲禮先生	-	城市規劃顧問有限公司
駱熾聯先生	-	Lindenford Ltd.(申請人)
陳嘉強先生	-	Lindenford Ltd.
李明嫻女士	-	巴馬丹拿建築及工程師有限公司
馮海源先生	-	巴馬丹拿建築及工程師有限公司
李旭明先生	-	沛然環境評估工程顧問有限公司
楊紹良先生	-	艾奕康有限公司
何健煒先生	-	Exova Warringtonfire (HK) Ltd.
程展勛先生	-	弘達交通顧問有限公司
梁駿翹女士	-	弘達交通顧問有限公司

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請陳偉信先生向委員簡介這宗申請。

[梁宏正先生、馬詠璋女士、林群聲教授和鄺心怡女士此時到達參加會議。]

5. 陳偉信先生簡介這宗申請，並按覆核文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人建議把旺角角祥街 11 至 15 號現有的一幢 15 層建築物重建為 30 層的商業／辦公室樓宇，並在地下部分範圍闢設加油站。申請地點在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。在現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，只有擬議「加油站」須取得規劃許可，而「商店及服務行業」和「辦公室」用途則屬經常准許的用途；
- (b) 二零零九年九月十八日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)基於覆核文件第 1.2 段所載的理由拒絕這宗申請，主要理由為：擬議加油站位於一幢商業／辦公室樓宇之下，從現時的消防安全角度而言不能接受；擬議加油站十分接近住宅發展(特別是角祥街對面約 15 米外的福群樓)以及批准申請會為該區的其他同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的主要理據撮載於覆核文件第 3 段。申請人已提交了多份技術評估報告，包括書面陳述和定量風險評估(載於覆核文件附件 E 和 H 至 M)，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見撮載於覆核文件第 5 段；
- (e) 當局在覆核申請的公布期內共接獲 18 份公眾意見和 3 份進一步書面申述(載於覆核文件附件 N，並概述於覆核文件第 6 段)。除了有兩份公眾意見表示沒有意見外，其餘 16 份公眾意見均反對覆核申請，理由是新的商業／辦公室樓宇會造成屏風效應，而加油站亦會對消防安全造成負面影響；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於覆核文件第 7 段所詳載的規劃考慮因素和評估，並不支持覆核申請。有關重點如下：
  - (i) 依據《香港規劃標準與準則》第十二章所載，加油站應位於方便的地點，車輛可容易前往並毋須駛經當地高密度商業及／或住宅

區內的街道。加油站亦不得對其他道路使用者造成滋擾，而且出入口應謹慎選址，以減少對毗鄰的易受噪音影響設施所造成的滋擾。這宗申請並不符合上述準則；

- (ii) 從消防安全的角度而言，消防處處長表示對定量風險評估沒有負面意見，並不反對這宗申請，但同時亦表示消防處的政策意向，是不會批准在商業樓宇內關設任何新的加油站，因為加油站會帶來火警風險，而目前的情況並不理想；
- (iii) 從運輸的角度而言，運輸署署長原則上不反對申請，但表示加油站所處的位置並不理想／較不方便；
- (iv) 從環境的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對申請，但表示從噪音規劃的角度而言，擬設的加油站不宜太接近住宅樓宇，特別是角祥街對面約 15 米外的福群樓；
- (v) 從土地用途規劃的角度而言，擬議加油站太接近毗鄰的住宅區，是不相協調的用途。在重建時應重新評估關設加油站的需要，而從土地用途、環境和消防安全的角度而言，亦不宜原址重置加油站。重建計劃建議所訂的建築物高度較毗鄰的建築物高 80 多米，與附近的環境不相協調。公眾的意見主要是對重建計劃在景觀和空氣流通方面所造成的負面影響表示關注，並提出反對。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

6. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗申請。

7. Mr. Matthew Lennartz 陳述下列要點：

- (a) 申請人希望城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給許可，以便闢設新的加油站以取代現有的加油站。由於商業／辦公室樓宇是經常准許的用途，任何涉及其建築物高度的疑慮可於稍後階段才考慮；
- (b) 所有相關政府部門均不反對這宗申請，故根據現行的規定和標準，加油站在技術上並無問題。新的加油站可改善區內環境；
- (c) 現有的建築物確實須重建，因為其樓齡已近 30 年，日趨破舊，未能符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。由於現時的申請處所由不同人士擁有，因此確有必要把重置加油站作為整體重建計劃的一部分；
- (d) 申請人對申請地點的加油站可按本身情況獲批給許可一事抱有合法期望，理由是契約(有效期於二零四一年屆滿)允許闢設加油站；「加油站」屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶的第二欄用途，而擬議加油站符合現行分區計劃大綱圖訂定的所有法定要求；《香港規劃標準與準則》允許在商業樓宇內闢設加油站，而擬議加油站並非不符合《香港規劃標準與準則》的相關規定；以及這宗申請已符合消防安全、環境滋擾和交通影響方面的所有相關既定標準，而有關情況亦符合有關政府部門的要求；
- (e) 覆核文件中所建議的駁回理由與小組委員會提出的拒絕理由幾乎相同。可是，所有技術上的問題已在覆核申請中獲得解決，特別是消防處和環保署並無提出反對。覆核申請應顧及最新的情況；
- (f) 關於覆核文件中所建議的駁回理由(a)項，即有關消防安全問題，消防處不反對闢設擬議加油站，亦沒有對定量風險評估提出其他意見。這證明所涉的個人和羣體風險可以接受，而有關申請符合《香港規劃標準與準則》的風險指引。相較目前的情況，新的加油站可減低有關風險。提述消防處日後不會批准在商業樓宇內闢設新加油站的政策意向，既會令

人誤解，亦毫不相關。現時的《香港規劃標準與準則》已清楚訂明商業樓宇可用作闢設加油站，但不得具備石油氣加氣設施，而擬議加油站已符合《香港規劃標準與準則》就該項用途所訂的相關規定；

- (g) 關於覆核文件中所建議的駁回理由(b)項，即有關加油站接近住宅發展的問題，申請人已進一步分析環境狀況，以證明擬議加油站可與附近的土地用途並存，並不會構成安全問題。至於加油站在申請地點內的擬設位置會造成噪音影響的問題，申請人已研究了不同方案，但目前提出在角祥街闢設車輛通道的建議是唯一可行方案而運輸署原則上並不反對。運輸署認為加油站所處的位置並不理想／較不方便，有關意見(載於覆核文件第 7.5 段)會令人誤解。關於可能造成的噪音影響，環保署維持不反對這宗規劃申請的意見。申請人已提交了噪音調查報告，以證明加油站的噪音水平符合《管制非住用處所、非公眾地方或非建築地盤噪音技術備忘錄》的規定。相較現有的加油站，紓緩影響措施的建議(包括提供靜音模式的空調和掛牆風扇、為盡量減少易受噪音影響設施可見的直接視線範圍而設置新簷篷，以及採取停車熄匙等行政管制措施)可為附近一帶的發展減少更多噪音；

[李律仁先生和陳曼琪女士此時到達參加會議。]

- (h) 據覆核文件所建議的駁回理由(b)項所載，規劃署認為加油站用途與毗鄰的住宅發展不相協調，應重新考慮是否有必要在重建計劃中保留加油站。然而，規劃署的意見與現行的規劃意向、准許用途、契約和《香港規劃標準與準則》互相抵觸，而申請人正是根據這幾方面提交申請。在二零零一年修訂分區計劃大綱圖時，當局若有意刪除申請地點上的加油站用途，便應建議劃定可反映該意向的特定地帶，而非劃設把「加油站」列為第二欄用途的現有「其他指定用途」註明「商貿」地帶。擬進行的重建計劃會繼續為毗鄰住宅區與其西面基建設施之間提供土地用途緩衝區；

- (i) 覆核文件所建議的駁回理由(c)項指批准申請會立下不良先例，此理由並不合理，因為這宗個案情況特殊。該加油站存在於申請地點上已近 30 年，發展歷史獨特。在商業樓宇內闢設加油站的情況十分罕見，而目前這宗申請只是擬取代現有的加油站。擬議加油站可改善現時的情況，而不會立下不良先例。申請人對取代申請地點上現有的加油站一事抱有合法期望，特別是根據已公布的現行政策，這宗申請在消防安全和環境標準方面均視為可以接受；
- (j) 正如覆核文件第 7.5 段所載，運輸署原則上不反對申請，而且在第 16 條規劃申請階段時，從未提述根據《香港規劃標準與準則》不宜闢設擬議加油站一事，而有關情況維持不變，故這一說法不應理會。這宗申請不會對基建設施造成負面影響，而有關政府部門(包括水務署、香港警務處、機電工程署和渠務署)亦沒有對申請提出意見／反對；
- (k) 區內狀況破舊，把現有樓宇重建為優質的辦公室發展可促進市區重建，並改善區內社區。整體而言，規劃署所建議的駁回理由不是缺乏理據，便是不合理或令人誤解；
- (l) 至於對申請提出的公眾意見，申請人已提交充分資料回應所提出的關注事項，並已表明相較現時的情況，闢設新加油站只會令該區受惠；以及
- (m) 總括而言，這宗申請的性質合法，應按本身的情況加以考慮。這宗申請符合所有相關的規劃政策，就消防安全、環境和交通方面的既定準則而言均可接受，而且除規劃署外，有關政府部門均不反對申請。這宗申請可改善區內環境，從而為公眾帶來規劃增益，亦可與區內的土地用途並存而不會構成安全問題。所有在第 16 條規劃階段尚待解決的事宜已處理妥當，故請委員批准這宗第 17 條覆核申請。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

8. 陳偉信先生在回應一名委員的提問時表示，一幢工業樓宇(包括地下部分設加油站)於一九八三年在申請地點落成。該幢工業樓宇其後改建作商業／辦公室用途，並保留加油站，而改建工程涉及小組委員會於一九九三年所批給的規劃許可。該名委員詢問假設申請地點先前沒有加油站，但契約允許闢設加油站，消防處、環保署和運輸署會否對擬在申請地點闢設加油站的申請持不同看法。莊浩明先生表示，從消防安全的角度而言，消防處會依據申請人所提交的風險評估決定加油站可否接受。區偉光先生指環保署會參考《香港規劃標準與準則》，並考慮有關建議會否對環境造成負面影響。如有足夠的紓緩影響措施，環保署不反對在申請地點闢設加油站。陳偉偉先生表示，不論申請地點先前是否有加油站，運輸署均會要求申請人提交交通影響評估，以決定是否可闢設加油站。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

9. 一名委員要求有關人士澄清從消防安全的角度而言「並不理想」(載於覆核文件第 8.1 段所建議的駁回理由)的意思，以及加油站與住宅發展之間所需的相隔距離是否訂有任何指引。梁偉鴻先生說，從消防安全的角度而言，這宗申請並不理想，因為消防處的政策意向是不會批准在商業樓宇內闢設任何新的加油站。然而，消防處基於所提交的風險評估，不反對這宗在原址重建加油站的申請。陳偉信先生表示，《香港規劃標準與準則》內沒有訂明加油站與住宅發展之間所需的相隔距離，但委員在小組委員會的會議上普遍認為加油站會對附近居民造成噪音和氣味滋擾，故加油站不應太接近住宅發展。因此，這宗申請擬闢設的加油站並不理想，因為加油站與角祥街對面的福群樓相距僅約 15 米。儘管環保署認為噪音水平在技術上可以接受，但從土地用途規劃的角度而言，擬議加油站並不理想，因為加油站太接近住宅樓宇，而且不相協調的用途應在重建過程中逐步淘汰。

10. 另一名委員詢問是否有任何具體的法律依據支持消防處不會批准在商業樓宇內闢設新加油站的政策意向。梁偉鴻先生說，根據《危險品條例》，經營所有加油站均須取得消防處簽發的牌照。梁偉鴻先生在回應一名委員和主席的提問時確認消防處的立場，並表示儘管繼續在申請地點進行加油站用途的做

法並不理想，但如果所提交的定量風險評估在技術上可以接受，消防處仍可就申請地點的加油站用途簽發牌照。

11. 該名委員進一步詢問該區是否確實需要加油站。陳偉信先生說，根據《香港規劃標準與準則》，加油站的需求並非按可量化的準則估計。應否預留加油站用地，須視乎該區預計的發展和交通流量而定。陳偉信先生借助圖則向委員說明旺角區其他加油站的位置，包括鄰近申請地點的一些加油站。陳偉信先生進一步說，須重新考慮有關地點上加油站的需求，因為附近地區原本用作工業用途，現已改劃為「住宅(戊類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶，日後並會逐步變為住宅區。

12. 一名委員要求環保署澄清其立場，因為環保署表示由於擬設的加油站太接近住宅發展，有關申請從噪音角度而言並不理想，但他們亦表示原則上不反對這宗申請，前提是經營加油站須符合相關要求。區偉光先生確認說，儘管他同意擬議加油站的位置並不理想，但環保署原則上不反對申請。

13. 一名委員要求申請人代表證明簡介中所陳述的其中一點屬實，即擬議加油站可促進市區重建。Mr. Matthew Lennartz 回答說，擬議加油站會減少對申請地點所造成的環境滋擾，亦是整個商業／辦公室重建計劃的一部分。因此，擬議加油站可促進該區的重建計劃。

14. 一名委員詢問申請人何以對在重建後繼續在申請地點經營加油站一事抱有合法期望，亦詢問申請人是否認為城規會因這宗申請已符合所有技術上的要求而必須批准申請。薛嘉蓮女士說，申請人對繼續在申請地點經營加油站一事抱有合法期望，是正確的想法，因為考慮到契約已訂有條文，而有關申請亦符合技術上的規定；申請地點先前曾獲批給規劃許可，而且《香港規劃標準與準則》的規劃政策清楚訂明在商業樓宇內闢設加油站的準則。當局必須遵從法例所載的政策而非覆核文件所提及的一些不存在的政策意向。薛嘉蓮女士說，這宗申請已遵從法例、技術上的規定和《香港規劃標準與準則》所訂的規劃政策。

15. 一名委員詢問申請人，自提交第 16 條規劃申請以來有關情況有何改變、建議的環境措施類別，以及加油站如何可促進市區重建。薛嘉蓮女士說，該加油站存在於申請地點已有近 30 年。該幢樓宇有兩名擁有人，若不闢設加油站，便很難獲擁有人同意繼續進行重建計劃。如不進行重建計劃，即表示現時不合標準的加油站會繼續存在於申請地點，而批准這宗申請，則可闢設較符合標準的加油站。Mr. Matthew Lennartz 說，噪音評估證明加油站會在可接受的噪音水平運作，但申請人會採取更多措施改善擬議加油站，包括提供靜音模式的空調、把加油機由加油站的前方遷至後方、設置新簷篷以盡量減少易受噪音影響設施可見的直接視線範圍，以及採取其他行政管制措施(例如停車熄匙)。薛嘉蓮女士在回答另一名委員的提問時說，申請人確認如不闢設加油站，他們便不會繼續進行商業／辦公室重建計劃。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

16. 一名委員要求有關人士就兩幅圖的差異作出澄清，有關圖表載於申請人爲第 17 條覆核申請提交的書面申述內。圖 4.6(載於主文)所顯示加油站在樓宇內的位置，較圖 2.2(載於附錄 2)所顯示的位置移後更多。薛嘉蓮女士說，兩幅圖所顯示的位置有差異，並確認擬議加油站的深度是 18.5 米，與現有的加油站相若。

17. 一名委員表示，從商業的角度而言，似乎不必在申請地點闢設加油站，因爲區內已有其他加油站。該名委員經考慮公眾反對闢設加油站的意見後，詢問申請人是否有考慮其他更理想的用途以取代加油站，亦要求申請人更清楚地回答加油站如何可促進市區重建的問題。Mr. Matthew Lennartz 重申申請人對擬進行的加油站用途抱有合法期望，理由是申請地點上現時設有加油站、現行的政策允許在商業樓宇內闢設加油站，以及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」訂明「加油站」屬第二欄用途。他亦表示，關於擬議加油站用途，申請人已回應有關政府部門的所有意見。薛嘉蓮女士說，加油站的生意興旺，而其中一名土地擁有人不願意放棄經營加油站，這便可證明申請地點有必要闢設加油站。她不同意因該區有其他加油站而無須在申請地點闢設加油站的看法。這說法會令所有其他各種用途均無須進行，例如因區內已設有其他商店而無須開

設商店。薛嘉蓮女士進一步解釋說，由於加油站是重建計劃的固有部分，若不闢設加油站，重建計劃便無法繼續進行。因此，加油站可促進市區重建。

18. 一名委員詢問如何能按申請人的建議限制加油站設置石油氣加氣設施。莊浩明先生表示，申請地點現有的加油站並沒有石油氣加氣設施。加油站如設有任何石油氣加氣設施，則須受《氣體安全條例》所訂的發牌規定管制，亦須由機電工程署監管。薛嘉蓮女士確認申請人不會在申請地點提供石油氣加氣設施。

19. 另一名委員詢問何以「加油站」在申請地點所在的「其他指定用途」註明「商貿」地帶列為第二欄用途，而附近一帶則劃為「住宅」地帶，亦詢問在分區計劃大綱圖刊憲以來，有關情況是否有任何改變，以致影響申請地點可否設置加油站。陳偉信先生解釋說，規劃署於二零零一年建議改劃大角咀工業區，以促進該區復興，而申請地點原先建議改劃為「住宅(戊類)」地帶。由於環保署指出申請地點容易受道路和鐵路的噪音污染影響，小組委員會遂決定把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便把申請地點改作商貿用途，從而作為區內住宅發展與附近道路和鐵路之間的噪音緩衝區。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」把「加油站」列為第二欄用途，符合該地帶的標準法定註釋，而該地帶涵蓋申請地點和在同一分區計劃大綱圖地區的若干地點(例如福全街一帶)。把加油站列為第二欄用途表示加油站用途須獲城規會批准。城規會會決定是否批准擬在申請地點闢設加油站的申請。

20. 陳偉信先生在回應一名委員的提問時說，申請地點西面的地方以前是海港，屬西九龍填海區的部分範圍，而申請地點先前是油庫，並設有加油站。

21. 一名委員詢問是否有針對現有加油站的投訴，而擬議加油站會否引來重型車輛而造成噪音和氣味滋擾，影響附近的住宅發展。陳偉信先生表示，規劃署沒有接獲關於現有加油站的投訴。有 18 份公眾意見明確地對這宗規劃申請提出意見，其中 16 份(包括福群樓的業主立案法團)反對這宗申請。區偉光先生表示，環保署在二零零三年至二零零九年期間沒有接獲任何關於申請地點現有加油站造成噪音影響的投訴。至於噪音滋擾，

噪音評估已證明噪音水平可以接受，而其他措施(例如加油站出入口的布局設計)或會獲進一步考慮，以解決因加油站接近易受影響設施而造成的問題。薛嘉蓮女士補充說，擁有人沒有接獲任何關於現有加油站的投訴，而且擬議加油站的設計僅供小型車輛使用。

22. 由於申請人沒有其他意見，而委員亦沒有其他提問，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，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和消防處的代表，以及申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

#### 商議部分

23. 副主席不支持申請。他說，消防處和環保署已表示擬議加油站並不理想，而消防處進一步表示在商業樓宇內闢設新的加油站不會獲批准。在該區劃為「工業」地帶時所進行的用途可「免受新規定限制」的做法並無理據支持。就現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶而言，城規會為該區規劃新發展時，有責任從較宏觀的角度考慮土地用途是否互相協調。從規劃的角度而言，擬議加油站並不理想，因為加油站太接近住宅發展。由於附近已設有加油站，故無須在申請地點闢設加油站。與申請人的論點相反，副主席說加油站是應付很特定的需求，宜顧及區內是否有同類設施。

24. 另一名委員不支持申請，因為申請人不能令城規會確信加油站會帶來益處。該名委員考慮到整個地區的長遠利益，不同意在申請地點保留加油站，因為加油站與福群樓相距僅 15 米，又位於狹窄的角祥街。另一名委員亦同意當局應駁回申請，而且居民反對闢設加油站的意見應加以考慮。「加油站」屬第二欄用途，表示現有的加油站用途在進行重建時須獲城規會批准。

25. 另一名委員說，考慮到環境影響和居民的反對意見，這宗申請不獲支持。然而，該名委員表示同情，因為現有的加油站為社區提供服務近 30 年，但加油站經營者卻因附近的發展有

所改變而被要求撤離。申請人或可聲稱抱有合法期望，因為加油站已存在於申請地點近 30 年，而申請人正建議提供更佳的新加油站。因此，城規會如駁回申請，可能會受到法律挑戰。主席表示，在考慮有關申請人所抱有的合法期望時，委員應考慮若重建計劃包括闢設加油站，是否符合該區整體的規劃意向。

26. 一名委員表示，批准這宗申請可把加油站提升至現代標準，否則現時不合標準的加油站會繼續留在申請地點，而該幢樓宇並可加建數層。該名委員表示，城規會在考慮這宗申請時應兼顧各方需求，包括駕車人士的需求。陳偉偉先生在回應該名委員的提問時表示，運輸署認為擬議加油站的位置並不理想，因為加油站並非位於主要道路，駕車人士須經區內道路繞道往擬議加油站。

27. 另一名委員表示，從規劃的角度而言，擬議加油站的位置並不理想，因為加油站太接近住宅發展。然而，鑑於有關政府部門(包括消防處、環保署和運輸署)不反對申請，是否有充分理據駁回申請實成疑問。另一名委員亦對駁回申請有所保留，因為申請人自小組委員會會議後已解決了消防處提出的關注事項，而消防處亦沒有進一步提出反對；環保署在二零零三年至二零零九年期間並無接獲關於該加油站的噪音投訴；城規會如駁回申請，加油站現時不合標準的情況便會持續下去，而且城規會或須面對法律挑戰。

28. 另一名委員表示，現時所建議的計劃不應獲得批准，因為有關計劃會為該區帶來更多滋擾。申請人為處理加油站的技術事宜而提出的建議並不足夠，而且申請地點的加油站在設計和布局方面仍有待改善。其他的替代方案可按本身的情況加以考慮。

29. 另一名委員說，取消該加油站對駕車人士來說應該不是大問題，因為該加油站並非位於主要道路，很可能只是應付區內的有限需求。該委員同意駁回申請，因為把申請地點由「工業」地帶提升分區用途至「其他指定用途」註明「商貿」地帶後，加油站用途不必「免受新規定所限制」，而擁有人應已因提升分區用途而受惠。雖然申請人認為擬議加油站與重建計劃相關，有助促進市區重建，但此論點不獲認同，因為申請人和另一土地擁有人有責任解決土地擁有權的事宜，而有關事宜屬

商業決定。城規會沒有責任照顧擁有人的商業利益。該委員說，當局應駁回這宗申請，理由是從土地用途規劃的角度而言，申請地點不適合作加油站用途，因為申請地點已改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，又毗鄰附近的住宅樓宇，而且加油站屬第二欄用途，在進行重建時須獲城規會批准。

30. 另一名委員同意加油站用途可「免受新規定所限制」的做法不當。關於合法期望的觀點不宜適用於申請地點的重建計劃，而可改善加油站的論點不足以支持這宗申請獲得批准。然而，有一點值得關注，即城規會若在製圖階段認為加油站在此地點是不恰當的用途，不把「加油站」列為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的第二欄用途會更好。儘管如此，該委員同意駁回這宗申請。另一名委員表示，雖然這宗申請已符合所有關設加油站的技術規定，但加油站太接近住宅用途，有關申請應予駁回。規劃署所建議的駁回理由應進一步加以修訂，以反映委員所關注的事宜。

31. 一名委員表示，考慮到申請人所提交的進一步資料，城規會應仔細考慮駁回理由。雖然部分委員認為擬議加油站不應位於與住宅用途相距僅 15 米的申請地點，但加油站與住宅發展之間的最少分隔距離並無既定指引訂明。因此，城規會不應以加油站與住宅用途相距僅 15 米為理由駁回這宗覆核申請。

32. 另一名委員認為當局應駁回這宗申請，亦建議在駁回理由中指明從土地用途規劃的角度而言，加油站與毗鄰的住宅樓宇不相協調。該委員亦表示關注擬議發展的建築物高度過高。

33. 另一名委員表示，除了政府部門在技術方面提出的意見外，城規會應從較宏觀的角度考慮這宗申請。該名委員引用《城市規劃條例》的序言：「以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利」，並表示基於這些原則，當局有充分理據駁回申請。

34. 梁焯輝先生應主席的要求解釋說，「其他指定用途」註明「商貿」地帶所包括的第一欄和第二欄用途是指一般情況而非指特定地點。任何第二欄用途均須取得城規會的規劃許可。這表示城規會會按個別情況考慮每宗申請。秘書對有關背景作

補充說，申請地點劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶而非劃為區內毗連用地的「住宅(戊類)」地帶，主要是回應環保署在分區計劃大綱圖作出修訂時所提出有關申請地點會受道路和鐵路的噪音影響的意見。

35. 一名委員說，當局如駁回申請，必須清楚訂明駁回理由。兩名其他委員表示應仔細考慮駁回理由。可是，另一名委員說，駁回這宗個案或會對地段擁有人不公平，而且城規會不應拒絕闢設更好的加油站而容忍現時不合標準的加油站。另一名委員表示，目前在申請地點闢設加油站的方案並不理想，而另一替代方案擬把出入口設於遠離住宅發展的深旺道，從設計上而言或會較為理想。副主席說，除了政府部門在技術方面提出的意見外，城規會亦應顧及其他因素。他認為沒有有力的理據足以令這宗個案獲得批准。

36. 一名委員表示，從土地用途規劃的角度而言，這宗申請不獲支持，而第二欄用途只應按個別情況而獲批准，這宗申請擬設的加油站沒有充分理據足以令城規會批給許可。該名委員表示，關於所建議的三項駁回理由，只有駁回理由(a)項中涉及消防安全的問題已獲解決，而駁回理由(b)項和(c)項中有關接近住宅發展和立下不良先例的事宜均未獲處理，因而駁回理由仍然有效。一名委員重申，委員在駁回申請之前，宜先仔細考慮駁回理由。

37. 由於委員沒有其他意見，主席總結說大部分委員認為申請地點的加油站用途不相協調，當局應駁回申請。他進一步表示，第二欄用途須取得城規會的規劃許可，這一點很清楚。因此，城規會可決定有關建議可否接受。委員繼而審視駁回申請的理由(載於文件第 8.1 段)，並同意須清楚列出經委員討論的駁回理由。

[林群聲教授此時離席。]

38. 經進一步商議及考慮建議方案，並顧及申請人代表和政府代表陳述的所有觀點後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議加油站十分接近住宅發展，從土地用途規劃的角度而言，與附近的住宅發展不相協調；以及
- (b) 批准申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

[方和先生、鄭心怡女士和陳旭明先生此時離席。]

#### **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/TY/108

把擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的青衣担杆山路 98 號青衣市地段第 102 號(部分)作臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可續期(為期五年)  
(城規會文件第 8593 號)

---

[會議以廣東話進行]

39. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，因此已就此項目申報利益。委員得悉陳先生已離席。

40. 下列政府代表及申請人代表此時應邀出席會議：

- |       |   |                      |
|-------|---|----------------------|
| 陳偉信先生 | - | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員        |
| 蔡德基先生 | - | 運輸署總工程師／交通工程(新界西)    |
| 陳劍安先生 | - | 弘域城市規劃顧問有限公司(下稱「弘域」) |
| 李家琪女士 | - | 弘域                   |
| 何志盛博士 | - | 申請人代表                |
| 程達志先生 | - | 申請人代表                |

陳錦敏先生 - 申請人代表

41. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請陳偉信先生向委員簡介這宗申請。

42. 陳偉信先生簡介這宗申請，並按覆核文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 都會規劃小組委員會於二零零五年批准在申請地點進行臨時「混凝土配料廠」用途(為期五年)。二零零九年十二月三十一日，申請人申請為該規劃許可續期。申請地點在《青衣分區計劃核准圖編號 S/TY/24》劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶；
- (b) 都會規劃小組委員會於二零一零年二月十二日拒絕這宗申請，理由是申請人並無提交交通影響評估，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響；
- (c) 申請人已提交覆核報告(包括提交最新的交通影響評估)，以支持覆核申請。申請人為支持其覆核申請而提出的主要理據撮錄於覆核文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見撮錄於覆核文件第 5 段，特別是運輸署署長不反對這宗申請，但有關許可必須附加多項條件。有關條件詳述於覆核文件第 5.2.1 段，包括在混凝土配料廠開始營運前提交交通管理計劃和相關的紓緩影響措施，以避免担杆山路出現車龍，並且規定超過七米的車輛只可使用青衣北岸公路往來；
- (e) 在覆核申請及進一步資料的公眾查閱期內，當局共接獲 14 份公眾意見書。兩份意見書由毗鄰船廠(劉昌記船廠)提出，均反對該宗第 16 條規劃申請，反對理由是混凝土配料廠會增加海上交通，而且產生噪音和污染，對船廠的經營造成影響。另一份意見書由現時位於青衣市地段第 102 號的船廠(香港

船廠有限公司)的一名員工提出，也反對該宗第 16 條規劃申請，理由是混凝土車輛在申請地點操作，以及混凝土配料廠所產生的環境污染會影響船廠員工的安全及健康。此外，混凝土配料廠會影響船廠的經營，可能對他們的生計造成影響。其他意見書則支持申請，理由是混凝土配料廠可提供就業機會，而且地點遠離民居，對香港的社會及經濟發展也有幫助；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據覆核文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，不反對這宗覆核申請。申請人已提交最新的交通影響評估，而且運輸署署長已表示不反對申請。運輸署署長建議有關提交交通管理計劃及須確保公共道路沒有車龍等多項條件，可透過建議的規劃許可附帶條件施加。其他相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見。至於提意見人提出影響海上交通的問題方面，海事處處長認為，根據申請人的建議，躉船每日一次航程不會令海上交通大增。提意見人擔心申請地點內行人安全的問題，可以透過建議的規劃許可附帶條件解決，規定申請人必須提交交通管理計劃，當中包括建議申請地點內的交通流通和行人設施。對於提意見人關注的另一個問題，即混凝土配料廠會造成環境污染，環境保護署署長沒有提出反對，並表示經營混凝土配料廠必須受多條污染管制法例，包括《空氣污染管制條例》規管。

43. 陳劍安先生在回應主席的問題時說，申請人不會作出簡介，並表示申請人希望盡快進行擬議發展項目。

44. 主席請委員提出問題。一名委員得悉運輸署已在其意見表示，葵青區議會對擬議發展會對交通造成影響表示關注，並要求申請人徵詢葵青區議會的意見，該名委員詢問申請人能否就這方面提供進一步資料。陳劍安先生向委員提述覆核文件第 5.2.2 段葵青民政事務處的意見，當中表示並無就申請收到負面意見。何志盛博士在回應另一名委員的問題時表示，他們自對上一次取得規劃許可後並沒有展開擬議混凝土配料廠的工

程，原因是過去數年經濟環境並不理想以及他們未曾同意先前申請短期豁免書的豁免限制費用。

45. 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，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和運輸署的代表及申請人代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

46. 一名委員表示，由於申請人現已提交最新的交通影響評估，而運輸署對該評估又沒有提出反對，因此，申請可獲批准。委員表示同意。

47. 經進一步商議後，城市規劃委員會決定批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零一五年八月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，經營混凝土配料廠不可導致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 提交並落實交通管理計劃和相關的紓緩影響措施，以及在申請地點落實內部交通流通和行人設施，而有關情況須符合運輸署署長和城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在規劃許可有效期內未能履行上述(a)項規劃許可附帶條件，現時批給的許可會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

48. 城規會亦同意告知申請人以下事項：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即所涉地段擁有人應向地政處重新就批地條件申請豁免書，而申請會按現行政策處理。然而，由於已相隔一段時間，豁免申請未必會獲批准；
- (c) 徵詢葵青區議會的意見，以應對該區議會對當地交通問題的關注；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即凡是固定在地面上並且接駁至公用管道設施和設有控制室的混凝土配料廠，均屬於《建築物條例》定義下的建築物，因此須獲得批准和同意，方可豎設混凝土配料廠；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的整體建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防規定。

## 議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/301

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 8594 號)

---

[會議以廣東話進行]

49. 秘書報告說，申請人於二零一零年七月二十九日要求延期兩個月考慮覆核申請，以便有更多時間擬備及提交進一步資料。要求延期的理據符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城市規劃委員會規劃指引編號 33)所列的延期準則，即申請人需要更多時間擬備覆核聆訊的文件，而押後期限並非無限期，延期考慮覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

50. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期對這宗覆核申請作出決定。城規會同意這宗覆核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 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H1/90

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的堅尼地城蒲飛路 27 號 B 座 5 樓闢設住宅機構(學生宿舍)  
(城規會文件第 8602 號)

---

[會議以廣東話進行。]

51. 這宗申請由香港明愛提交。副主席已就此議項申報利益，因為他是香港明愛轄下籌款委員會的主席。李律仁先生亦已申報利益，因為他在士美菲路擁有一個物業。由於此議項只涉及考慮延期要求，委員同意副主席和李先生可留在會議席上。

52. 秘書報告說，城規會於二零一零年四月三十日決定應申請人的要求延期兩個月對這宗覆核申請作出決定。申請人於二零一零年六月二十二日要求再次延期兩個月至二零一零年八月三十一日才考慮覆核申請，以便有更多時間處理建築事務監督對所提交的建築圖則提出的關注事項。二零一零年八月二日，申請人向城規會呈交另一封信件，告知城規會申請人已就建築圖則不獲接納一事向上訴審裁團提出上訴，故需要更多時間取得上訴審裁團對覆核申請所涉事宜的初步意見，而該信件已供委員傳閱作參考。延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的準則，因為申請人需要更多時間處理建築事務監督所關注的事宜，考慮覆核申請的日期並非無限期押後，而且延期不會影響其他相關人士的利益。

53. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期對這宗覆核申請作出決定。城規會同意在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把這宗覆核申請提交城規會考慮。城規會亦

同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

### **議程項目 7**

[閉門會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-HC/124  
擬在劃為「綜合發展區」地帶的西貢蠔涌第 214 約及第 244 約  
多個地段以及毗連政府土地進行綜合住宅發展  
(城規會文件第 8599 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### **議程項目 8**

[公開會議]

有關考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號  
S/H1/17》的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8595 號)

---

[會議以廣東話進行。]

54. 秘書報告說，李律仁先生已就此議項申報利益，因為他在士美菲路擁有一個物業。由於此議項屬程序性質，委員同意李先生可留在會議席上。

55. 秘書報告說，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17》於二零一零年三月二十六日根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內收到一份申述。該份申述於二零一零年六月四日公布，供公眾提出意見，為期三個星期，但當局沒有接獲任何意見。

56. 由於只有一份支持刪除七號幹線的過時路線的申述，委員認為由城規會全體委員聆訊這份申述，較委出申述聆訊小組委員會更有效率。

57. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 段建議的方式，由城規會聆訊這份申述。

## 議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/23》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8597 號)

---

[會議以廣東話進行。]

58. 秘書報告說，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                |
|-------|----------------|
| 陳炳煥先生 | - 在賽西湖大廈擁有一個物業 |
| 鄭心怡女士 | - 在雲景道擁有一個物業   |
| 劉志宏博士 | - 在寶馬山道擁有一個物業  |
| 陸觀豪先生 | - 在城市花園擁有一個物業  |
| 馬詠璋女士 | - 在港運城擁有一個物業   |
| 梁剛銳先生 | - 在雲景道擁有一個物業   |

59. 委員備悉陳炳煥先生和劉志宏博士已就未能出席會議致歉，而鄭心怡女士已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在會議席上。

60. 秘書報告說，《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/23》於二零一零年三月十九日根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共收到六份申述。這些申述於二零一零年五月二十八日公布，為期三個星期，供公眾提出意見，而當局接獲兩份意見。

61. 由於所有申述和意見均涉及同一修訂項目(A 項)，是關於改劃前北角邨用地的用途地帶，當局建議城規會把所有申述

和意見歸納為一組以進行集體聆訊，無須委出申述聆訊小組委員會。

62. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式，由城規會對這些申述進行集體聆訊。

### 議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8596 號)

---

[會議以廣東話進行。]

63. 秘書報告說，主席和下列委員已就此議項申報利益：

- |                    |                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 周達明先生              | - 在又一居擁有一個物業                                                                  |
| 陳曼琪女士              | - 其配偶為東亞銀行有限公司(下稱「東亞銀行」)的僱員，而東亞銀行主席兼行政總裁李國寶議員以香港平民屋宇有限公司主席的身分提交了一份申述(申述編號 3)。 |
| 陳仲尼先生              | - 與東亞銀行有業務往來                                                                  |
| 譚贛蘭女士<br>以地政總署署長身分 | - 房委會委員                                                                       |
| 黃遠輝先生              | ) 房委會前委員                                                                      |
| 葉滿華先生              | )                                                                             |
| 盧偉國博士              | ] 房委會轄下建築小組委員會委員                                                              |

- 陳漢雲教授 ]
- 梁焯輝先生 - 房委會轄下建築小組委員會和  
以規劃署署長身分 策劃小組委員會委員
- 曾裕彤先生 - 是民政事務總署署長的代表，  
以民政事務總署助理 而該署署長身兼房委會轄下策  
署長身分 劃小組委員會和資助房屋小組  
委員會委員。
- 鄭恩基先生 - 其配偶是房屋署助理署長(發展  
及採購)

64. 委員備悉陳仲尼先生、陳漢雲教授和曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。由於此議項屬程序性質，委員同意主席可主持會議，而其他已就此議項申報利益的委員亦可留在會議席上。

65. 秘書報告說，《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》於二零一零年四月九日根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共收到 211 份申述。這些申述於二零一零年六月十八日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，但當局沒有接獲任何意見。

66. 由於分區計劃大綱圖的修訂項目主要涉及為石硤尾地區施加建築物高度限制和改劃大坑西新邨的用途地帶，備受公眾和區內人士廣泛關注，當局建議把這些申述分為以下兩組，由城規會全體委員考慮：

- (a) 第一組：由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交的申述(申述編號 1)，有關申述反對為中電的電力支站用地施加建築物高度限制和非建築用地限制。
- (b) 第二組：一併聆訊 210 份申述。大部分申述(208 份申述)反對把大坑西新邨由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶及／或為大坑西新邨施加建築物高度限制和非建築用地限制。

67. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式，把這些申述分爲兩組由城規會進行聆訊。

### **議程項目 11**

[公開會議]

有關考慮《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8598 號)

---

[會議以廣東話進行。]

68. 秘書報告說，邱榮光博士已就此議項申報利益，因爲他在分區計劃大綱圖上的規劃區內擁有若干物業。由於此議項主要屬程序性質，委員同意邱博士可留在會議席上。

69. 秘書報告說，《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》於二零一零年二月十九日根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。當局在爲期兩個月的展示期內共收到 17 份申述。這些申述於二零一零年四月三十日公布，爲期三個星期，以供公眾提出意見，而當局接獲三份意見。

70. 秘書進一步報告說，申述編號 13 和 14 的部分內容涉及分區計劃大綱圖上的「具特殊科學價值地點」地帶，而申述編號 17 則純粹涉及擬闢設的龍尾泳灘。這些申述均與圖則上所顯示或其《註釋》中所收納的任何修訂無關。依據條例第 6(3)(b) 和第 12(3)(b)(i) 條所載，與任何修訂項目均無關的申述屬於無效，應視爲不曾作出。委員表示同意。

71. 由於有關申述主要涉及爲擬進行水療度假酒店發展和鄉村發展而建議對圖則作出的修訂，當局建議有關申述和意見應由城規會全體委員一併考慮。

72. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式，由城規會對有效的申述進行集體聆訊。

## 議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/11A》呈交行政長官會同行政會議核准 (城規會文件第 8600 號)

---

[會議以廣東話進行。]

73. 秘書簡介有關文件。《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/11》於二零零九年十月十六日根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內沒有收到任何申述。由於製圖程序已經完成，分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

74. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 和附件 II 的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/11A》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) 通過載於文件附件 III 的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/11A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出的，旨在闡述城規會就該份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) 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/11A》最新的《說明書》適宜連同該份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《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 8601 號)

---

[會議以廣東話進行。]

75. 秘書報告說，劉文君女士已就此議項申報利益，因為她是一間私人公司的董事，而該公司最近完成了涉及油塘一幢工業大廈的交易。由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意劉女士可留在會議席上。

76. 秘書簡介有關文件。《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》於二零零九年十月九日根據條例第 5 條展示予公眾查閱。城規會在二零一零年四月十六日根據條例第 6B(1)條考慮所有申述後，決定建議順應申述編號 R2 至 R92、R94 和 R95 的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂。修訂建議於二零一零年五月二十八日公布，為期三個星期，以供提出進一步申述。城規會於二零一零年七月九日決定其中一份進一步申述根據條例第 6D(1)條屬於無效，應視為不曾作出。二零一零年七月二十三日，城規會考慮其餘表示支持修訂建議的進一步申述，並同意根據條例第 6F(9)條按修訂建議對分區計劃大綱圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，分區計劃大綱草圖現可提交行政長官會同行政會議核准。

77. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 A 和附件 B 的《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18A》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) 通過載於文件附件 C 的《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡

述城規會就該份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) 《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18A》最新的《說明書》適宜連同該份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]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

78. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。