

二零一一年七月二十九日舉行的城市規劃委員會  
第 988 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳旭明先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

李偉民先生

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

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

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

梁剛銳先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

方和先生

劉志宏博士

陳仲尼先生

鄧淑明博士

盧偉國博士

邱榮光博士

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
莫慧敏女士

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年七月十五日舉行的第 987 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年七月十五日舉行的第 987 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項(i)及(ii)

[閉門會議]

2. 續議事項(i)及(ii)以機密文件形式記錄。

續議事項(iii)

[公開會議]

西貢白腊村的原居民代表在二零一一年七月二十八日發出的信件

---

[會議以廣東話進行。]

3. 秘書表示，以下委員已就此議項申報利益：

鄭心怡女士      —      是擬在區內興建的一所國際寄宿學校的顧問

葉滿華先生      —      是西貢北約鄉事委員會執行委員會的前任顧問

4. 委員備悉葉滿華先生已就未能出席會議致歉，並同意鄭心怡女士涉及直接和密切的利益，因此應該退席。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

5. 秘書表示，西貢白腊村的兩名原居民代表在二零一一年七月二十八日發出的信件已呈上會議。該兩名原居民代表關注《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》把整個發展審批地區劃為「非指定用途」地區，並提出了有關該區的詳細建議。他們聲稱不熟悉城市規劃委員會的程序，所以在此階段才提交該些詳細的建議。秘書表示，有關白腊發展審批地區草圖的申述聆訊程序已經完成。不過，根據《城市規劃條例》第20(5)條，發展審批地區草圖的有效期為三年，之後會由分區計劃大綱圖取代。她建議把信件轉交規劃署，讓該署為白腊地區擬備分區計劃大綱圖時，可考慮信中的詳細建議。委員表示同意。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

## 港島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的進一步申述

(城規會文件第 8874 號)

---

[聆訊以英語和廣東話進行。]

6. 秘書表示，以下委員已就此議項申報利益：

- |       |                 |
|-------|-----------------|
| 梁剛銳先生 | — 其配偶在駱克道擁有一個單位 |
| 李律仁先生 | — 在灣仔擁有一個單位     |
| 劉文君女士 | — 在星街擁有物業       |
| 陳仲尼先生 | — 在星街擁有一個單位     |

陳旭明先生 - 目前與太古地產有限公司(下稱「太古」)有業務往來。F2 的建議涵蓋由太古所擁有的太古廣場三座，而相關申述(R98)由太古提交。

7. 委員備悉梁剛銳先生和陳仲尼先生已就未能出席會議致歉，而李律仁先生、劉文君女士和陳旭明先生則尚未到達會場。

8. 陳家樂先生在灣仔街市附近擁有物業，由進一步申述所涉的地點不能望見該物業，而馬錦華先生現任香港社會服務聯會執行委員會成員。兩人亦已就此議項申報利益。委員認為他們只涉及間接利益，同意他們可留在會議席上。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

9. 當局已給予所有進一步申述人、原申述人和提意見人足夠的通知，邀請他們出席會議，但有進一步申述人以及相關申述人和提意見人表示不會出席是次會議或未有作覆。因此，委員同意在這些人士缺席的情況下聆訊進一步申述。

10. 規劃署的以下代表獲邀出席會議：

區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員

顧建康先生 - 規劃署高級城市規劃師／港島

11. 以下進一步申述人／申述人的代表和提意見人亦獲邀出席會議：

F2-皇后大道東一號有限公司

R98-太古地產有限公司

R99-Sino Flagship Investments Ltd.

R100- Super Gear Investment Ltd.

李禮賢先生 ]

黃愛珠女士 ] F2 和 R98 至 R100 的代表

范志燊先生 ]

C2-吳彥強先生(公民黨灣仔區召集人)

吳彥強先生 - 提意見人

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並向進一步申述人／申述人的代表和提意見人解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員向委員簡介有關的進一步申述。

13. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一零年九月二十四日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括訂定建築物高度限制、改劃「商業／住宅」用地的用途地帶，以及提出其他改劃用途地帶的建議。當局在分區計劃大綱草圖和有關申述的法定公布期內，分別共接獲 106 份申述和 293 份意見；
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一一年四月二十六日考慮有關申述和意見後，決定建議為順應三份申述(R98 至 R100)的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂，以及不接納其餘的申述。二零一一年五月十三日，城規會同意有關修訂建議適宜根據條例第 6(C)2 條公布，讓公眾提出進一步申述。有關修訂包括把永豐街 8 至 10 號和 12 至 18 號的用地(下稱「申述地點」)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，以及規定任何重建作商業／辦公室用途的項目均須獲城規會批准，以確保不會造成負面的交通影響。當局於二零一一年五月二十日公布修訂建議，並於法定公布期內接獲兩份進一步申述；

進一步申述編號 1

- (c) F1 由灣仔區議員黎大偉先生提交，表示支持把申述地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業(7)」地帶的建議，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米和加入在建築物前方劃設後移範圍的條件，以便擴闊街道／行人路。所須留意的是，當局已就申述地點建議訂定須從面向永豐街的地段界線後移一米的規定，令空氣更為流通；

進一步申述編號 2

- (d) F2 由皇后大道東一號有限公司提交，表示原則上支持把申述地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶，但反對在擬議的「商業(7)」地帶進行商業／辦公室發展須提交交通影響評估並取得規劃許可的規定，主要理由如下(載於文件第 2.3 段)：

- (i) F2 的意向是把太古廣場三座擴展至申述地點，以便在合併用地上進行綜合重建項目，但修訂建議令有關意向不能落實；
- (ii) F2 已備妥初步概念擴展計劃。擴展計劃容許在合併用地上興建設計更為全面的單幢甲級寫字樓，以取代現有太古廣場三座和在申述地點重建兩項小型辦公室發展的做法。如落實擴展計劃，可按照《香港規劃標準與準則》提供內部運輸設施，但若申述地點自行進行重建，便不能這樣做。有關的擴展建議亦會減少車輛出入口的數目；
- (iii) 已進行最新的交通影響評估，以處理運輸署就交通影響評估所提出的初步意見，有關評估由 R98 至 R100 在二零一一年四月二十六日的城規會會議上提交。該份交通影響評估的結論指出，擴展建議對附近道路網造成的交通影響輕微；



- (iv) 雖然「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途屬於「商業(7)」地帶內經常准許的用途，但「商業(7)」地帶「註釋」的「備註」(7)訂明把任何現有建築物由住宅樓宇重建或原址改建為商業／辦公樓宇均須取得規劃許可。這規定實際上令這些用途只可向城規會提出申請才會獲准進行，令有關用途的類別出現混淆。進一步申述人認為，擬議的商業／辦公室用途無需提出規劃申請；以及
- (v) 「商業」地帶「註釋」的「備註」與分區計劃大綱圖《說明書》上附載的圖 1 所顯示的後移規定並不一致；
- (e) F2 建議把申述地點由「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶(目前涵蓋太古廣場三座並受主水平基準上 180 米的建築物高度所限)，但個別的建築物高度限制維持不變，以及修訂「商業」地帶的「註釋」，把「備註」(6)和(7)合併和撤銷商業／辦公室發展須取得規劃許可的規定；
- (f) 對於進一步申述編號 F2，規劃署所作回應的重點載於文件第 3.6 至 3.13 段，現概述如下：
- (i) 合併商業／辦公室發展：考慮到 R98 至 R100 的建議，就申述地點劃設擬議的「商業(7)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，是為把申述地點與太古廣場三座合併作商業／辦公室發展。然而，根據 F2 所提交的地下高層圖則，位於太古廣場三座(劃為「商業(6)」地帶)的一塊現有狹長休憩用地將受擬議的合併發展影響，並須於劃為「商業(7)」地帶的申述地點內重置。在這情況下，「商業(6)」地帶「備註」(6)所訂明須於地面一層提供不少於 1 650 平方米的公眾休憩用地的規定將無法循從。為解決此問題，必須把申述地點由

「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶，並把「商業(6)」地帶和「商業(7)」地帶的「備註」適當地合併。此外，當局同意把申述地點改劃為擬議的「商業(6)」地帶可在闢設休憩用地方面更具彈性，以便符合分區計劃大綱圖的法定規定；

(ii) 交通影響評估：運輸署署長認為 F2 所提交的最新交通影響評估不足以回應下列事宜：

- 在預測日後交通情況所採用的產生交通量的比率只是根據《運輸策劃及設計手冊》內有關辦公室用途的比率而制定；
- 以二零零五年和二零零九年作比較的做法並不可靠，因為在二零零八／零九年度曾出現金融海嘯，而平均交通增長率需要理據支持；
- 有關評估並無包括擬議的合和中心二期發展；
- 並無評估皇后大道東／永豐街交界處的情況以及擴展建議對行人交通和公共運輸需求的影響，該交界處是最重要的交界處之一；以及
- 並無提供交界處的評估詳情，尤其是皇后大道東／永豐街的交界處；

(iii) 在「經常准許用途」方面引起混淆：「商業(7)」地帶「備註」(7)內有關須取得規劃許可的規定只適用於把申述地點的現有住宅樓宇原址改建／重建作商業／辦公室用途。這是用以確保擬議的商業／辦公室發展不會對交通造成負面影響。現有住宅樓宇一經改建／重建作商業／辦公室用途後，倘若該商業／辦公室樓宇再進行重建，則不須再取得

規劃許可。《註釋》已予修訂，使上述意向明確清晰。因此，「商業」地帶內的經常准許用途並無引起混亂；

- (iv) 後移規定不一致：把申述地點改劃為「商業(6)」地帶和把「商業(6)」地帶和「商業(7)」地帶的「備註」合併後，「商業(6)」地帶的新「備註」將為太古廣場三座用地和申述地點訂明須從面向永豐街的地段界線後移一米的規定。分區計劃大綱圖《說明書》第 8.1.6 段亦會作出相應修訂；以及
- (v) 撤銷須取得規劃許可的規定：運輸署署長表示，由於不同用途的交通量產生模式各異，重建項目對交通造成的影響將視乎實際用途或用途的組合而定。申述地點所進行的實際重建或會與擬備交通影響評估時所依據的初步概念計劃有所不同，特別是因為有關重建可與太古廣場三座分開進行，而且「商業」地帶有多種不同的准許用途。灣仔南現時亦有數項已規劃／正進行的大型發展。當申述地點的重建工程真正展開時，該區的交通情況或會有所改變。在這方面，倘若撤銷規劃許可規定，便不能在有需要時要求發展商實施交通措施(例如該區道路的改善工程或控制往來重建項目的車流的管理措施)；以及
- (vi) 鑑於上述理由，規劃署建議把申述地點由「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶，並修訂「商業」地帶的「註釋」，即在「商業(6)」地帶內分別為太古廣場三座用地和申述地點加入支區(a)和(b)以及刪除「商業(7)」地帶的「備註」。不過，考慮到運輸署署長的意見和最新交通影響評估的不足之處，規劃署不支持 F2 的建議，即撤銷須就商業／辦公室發展取得規劃許可的規定。此舉可確保妥善解決日後把現有住宅樓宇重建作商業／辦公室用途所造成的交通影響。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

14. 主席繼而請進一步申述人／申述人的代表和提意見人闡述所提交的資料。

F1-皇后大道東一號有限公司

R98-太古地產有限公司

R99-Sino Flagship Investments Ltd.

R100-Super Gear Investment Ltd.

15. 李禮賢先生提出下列要點：

- (a) 全力支持規劃署的建議，即把申述地點由「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶，因為這可讓申述地點與太古廣場三座用地合併，有助於在合併用地內落實商業／辦公室發展的良好統一設計，並可適當地把受影響的休憩用地重置於合併用地內；
- (b) 餘下的問題是日後申述地點重建作商業／辦公室用途所造成的交通影響。儘管 R98 至 R100 已就此事宜提交交通影響評估，而 F2 已更新該評估以回應運輸署所關注的問題，但已更新的交通影響評估仍不獲運輸署接納。規劃署建議須向城規會提交第 16 條規劃申請，以證明日後申述地點重建作商業／辦公室用途不會對交通造成負面影響。由於日後申述地點的重建設計可根據「商業(6)」地帶所施加的建築物高度限制及後移規定而明確制訂，加上取得規劃許可的規定只用以處理交通問題，F2 認為上述的規劃署建議可以接受；以及
- (c) R98 至 R100 亦支持規劃署的建議。

C2-公民黨灣仔區召集人吳彥強先生

16. 吳彥強先生提出下列要點：

- (a) 除進一步申述人外，只有涉及條例第 6C(2)條所述建議修訂的相關原申述人及提意見人獲邀出席進一

步聆訊。鄰近「住宅(甲類)」地帶(其建築物高度限制亦為主水平基準上 100 米)的居民並無獲邀出席。他們沒有在分區計劃大綱草圖的法定公布期內作出任何申述，這是因為申述地點原先劃為「住宅(甲類)」地帶，其建築物高度限制為主水平基準上 100 米。此外，除相關的原申述人／提意見人外，其他申述人或會對建議修訂有意見。因此，他詢問為何除相關的原申述人／提意見人外，其他人士不獲邀請出席進一步聆訊；

- (b) F1 支持把申述地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，並訂定建築物高度限制為主水平基準上 120 米及加設在建築物前方劃設後移範圍的條件，以便擴闊街道／行人路的建議。然而，委員應注意申述地點已訂有從面向永豐街的地段界線後移一米的規定，而提供後移範圍不應是容許把建築物高度限制由主水平基準上 100 米增加 20 米至主水平基準上 120 米的理由；
- (c) 申述地點原先劃為「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米。他詢問為何申述地點的用途地帶和建築物高度限制可予以修訂，但鄰近的「住宅(甲類)」地帶卻不能。修訂用地的用途地帶必須具有充分理據支持。該項涉及建築物高度限制的建議修訂實屬罕見，因為把用地的建築物高度限制增加 20% 不算輕微。基於上述理解，一如肇輝台的發展個案，即使所提出的第 16 條申請只涉及把建築物高度限制略為放寬六米，但仍須提供充分理據支持；以及
- (d) 分區計劃大綱草圖上的「商業」地帶的總面積由 1.53 公頃增至 20.39 公頃。增幅不但顯著，並會對交通及環境造成影響。所提供的政府、機構或社區設施亦不足夠。因此，他支持運輸署指交通影響評估仍有不足之處，以及規劃署建議保留把用地作商業／辦公室用途須取得規劃許可的規定，以確保有關用途不會對交通造成負面影響。

17. 由於進一步申述人／申述人的代表和提意見人已完成簡介，主席請委員發問。

18. 主席請港島規劃專員解釋進一步聆訊的安排。區潔英女士表示，倘若城規會在考慮申述和意見後，決定建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，當局會在憲報刊登載列各項建議修訂的公告，以供作出進一步申述。任何人士(與建議修訂有關的原申述人及提意見人除外)均可在法定公布期內就建議修訂向城規會提交進一步申述。如鄰近「住宅(甲類)」地帶的居民不同意申述地點的建議修訂，可提交進一步申述。若城規會接獲提出反對意見的進一步申述，便會舉行會議以聆訊和考慮相關的進一步申述。根據條例第 6F(3)條，只有相關的申述人／提意見人／進一步申述人才獲邀出席進一步聆訊。

19. 吳彥強先生詢問，鄰近地區「住宅(甲類)」用地的居民(包括居於合和中心附近的居民)是否獲告知有關申述地點的建議修訂。不少曾就分區計劃大綱草圖提出申述／意見的當地居民已出席二零一一年四月二十六日的聆訊，但他們並不知悉城規會所作的建議修訂，因此當時並無就建議修訂提出意見。此外，城規會所提供的文件量過於龐大，居民實難以閱畢。

20. 區潔英女士在回應時表示，城規會於二零一一年四月二十六日建議對分區計劃大綱草圖作出修訂以順應 R98 至 R100 的部分內容的決定已記錄在會議記錄內，而有關會議記錄已送交各原申述人及提意見人。當局並已公布有關的建議修訂，以供作出進一步申述。一般來說，區議員會就建議修訂諮詢當地居民，儘管她不肯定相關區議員是否已同樣就該等建議修訂作出諮詢。秘書補充說，除上述安排外，城規會亦會於報章刊登告示，並把告示送交相關的民政事務處和區議員，告知他們有關的建議修訂，以供查閱和作出進一步申述。一名委員詢問，當局是否訂有條文容許公眾人士在建議修訂刊憲時提出意見。秘書回答說，根據條例第 6D(1)條，任何人士(與建議修訂有關的申述人及提意見人除外)均可在擬議修訂的法定公布期的首三個星期內就建議修訂向城規會作出進一步申述。

21. 至於 C2 關注把申述地點改劃為「商業」地帶和把建築物高度限制由主水平基準上 100 米增至 120 米的問題，區潔英女士表示委員於二零一一年四月二十六日考慮原申述和意見

時，已備悉規劃署曾於二零零八年就太古廣場三座附近軒尼詩道與莊士敦道交界西南面的地區(包括申述地點)進行土地用途檢討。根據該土地用途檢討，該區毗連中環及金鐘的商業中心區，而區內很多用地已發展作商業／辦公室用途。因此，該區極具潛力重建作商業用途。然而，運輸署就交通事宜表示關注，並認為須提交交通影響評估，以確定個別用地或整個地區的發展密度。基於運輸署所關注的問題，土地用途檢討建議保留該區的「住宅(甲類)」地帶劃分，以便「住宅(甲類)」地帶內的商業用途須向城規會申請規劃許可，並須提交交通影響評估予以支持，從而確保不會造成負面的交通影響。隨着把申述地點改劃作商業用途，為顧及商業用途的樓底高度較住宅用途為高，故建議訂定主水平基準上 120 米的較高建築物高度限制。她借助顯示鄰近地區的梯級式高度輪廓(即主水平基準上 100 米、120 米及 140 米)的圖則，指出當申述地點的建築物高度限制增至主水平基準上 120 米時，該區的整體梯級式高度輪廓的完整性不會受損。

22. 一名委員備悉 C2 關注把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 100 米增至 120 米的幅度並不輕微。該名委員詢問港島規劃專員在製圖階段和第 16 條規劃申請階段時放寬建築物高度限制所考慮的規劃因素。區潔英女士表示，在製圖階段為該區訂定建築物高度限制時，考慮因素包括整體的建築物高度概念，例如梯級式高度輪廓和地形等。城規會亦可在考慮申述／意見／進一步申述後，修訂分區計劃大綱圖上的建築物高度限制。在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制後，當局已訂有條文，容許通過第 16 條規劃申請制度申請略為放寬建築物高度限制，以顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

23. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在進一步申述人／申述人的代表及提意見人離席後商議進一步申述，並在稍後把決定通知進一步申述人及相關的申述人和提意見人。主席多謝規劃署、進一步申述人及申述人的代表和提意見人出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

24. 主席備悉 F1 支持把申述地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米的建議。至於 F1 提出加設在建築物前方劃設後移範圍以擴闊街道／行人路的規定，委員備悉當局已就申述地點建議從面向永豐街的地段界線後移一米的規定。至於 F2，委員備悉 F2 的代表於會上並不反對規劃署提出的建議，即把申述地點由「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶，而個別的建築物高度限制則維持不變，並保留把申述地點作商業／辦公室用途時必須取得規劃許可的規定。港島規劃專員已解釋，改劃申述地點的用途地帶的建議可為提供休憩用地提供進一步彈性，藉以符合分區計劃大綱圖的法定規定。據灣仔民政事務專員表示，遷置相關的休憩用地或會遭受地區人士反對，因為灣仔民政事務處不時接獲當地居民的投訴，他們不滿人羣聚集於太古廣場三座附近休憩用地並產生噪音。然而，由於把申述地點作商業／辦公室用途必須取得規劃許可，因此休憩用地的設計可在規劃申請階段進一步審議。經討論後，委員同意應把申述地點由「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶，而個別的建築物高度限制則維持不變，並應保留把現有住宅樓宇原址改建／重建作商業／辦公室用途時必須取得規劃許可的規定，以確保不會對交通造成負面影響。

25. 對於一名委員問及在製圖階段和第 16 條規劃申請階段所涉的放寬建築物高度限制事宜，梁焯輝先生表示在製圖階段，城規會可在考慮各項相關因素後修訂建築物高度限制，而修訂幅度並不限於「略為」修訂。然而，倘若分區計劃大綱圖的《註釋》只訂有申請「略為」放寬建築物高度限制的條文，放寬的幅度必須「輕微」。用以考慮該等申請的準則載於分區計劃大綱圖的《說明書》內。

#### 進一步申述編號 F1

26. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉進一步申述編號 F1 的支持意見。

#### 進一步申述編號 F2

27. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉進一步申述編號 F2 支持把永豐街 8 至 10 號及 12 至 18 號



用地(即申述地點)劃作「商業」地帶的建議，並決定接納 F2 的部分內容，即把申述地點由「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶，並修訂「商業」地帶的「註釋」，在「商業(6)」地帶內分別為太古廣場三座用地及申述地點加入支區(a)和(b)，修訂至只有把現有住宅樓宇原址改建／重建作商業／辦公樓宇才須取得規劃許可，以及刪除「商業(7)」地帶的「備註」。

28. 城規會亦決定不接納申述編號 F2 的其餘部分，理由如下：

- 宜保留把申述地點的現有住宅樓宇原址改建／重建作商業／辦公室用途時必須取得規劃許可的規定，以確保有關商業／辦公室發展不會對附近地方的交通造成負面影響。

29. 城規會亦同意：

- (a) 《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》須按再作修改的修訂來修訂，而該等修訂將會成為分區計劃大綱草圖的一部分。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6H 條，該圖則須於其後作為包括該等修訂的草圖而理解；
- (b) 當局須展示有關修訂，以供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該分區計劃大綱草圖作出決定為止；以及
- (c) 在行政方面，當局會把城規會的決定知會建築事務監督及相關政府部門，並向他們提供有關修訂的複本。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

#### 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/TM-LTTY/209

在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約  
地段第 1996 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時車輛維修工場及貨倉(為期三年)  
(城規會文件第 8872 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

30. 以下規劃署的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

鄧紀章先生 - 申請人的代表

31. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。  
他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

[劉文君女士及陳旭明先生此時到達參加會議。]

32. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，並陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTTY/6》上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點闢設臨時車輛維修工場及貨倉，為期三年；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年四月一日拒絕有關申請，理由如下：

(i) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，

以支持當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 有關發展與附近地區的用途不相協調，與申請地點東面和東南面的住宅用途尤其格格不入。申請書內並無提出資料，以證明有關的臨時用途不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
  - (iii) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這類同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。
- (c) 申請人於二零一一年五月三日申請覆核，但並未提交申述書，以支持這項覆核；
- (d) 根據申請人的資料，申請地點有一幢兩層的構築物、一個廁所和一個簷蓬。至於該兩層構築物，地下現為設有五個泊車位的車輛維修區，1樓作貯物用途和附屬辦公室。申請地點和附近地區的實地照片於會上向委員展示；
- (e) 申請地點涉及三宗先前申請（編號 A/TM-LTY Y/112、A/TM-LTY Y/145 及 A/TM-LTY Y/180），全部都由同一名申請人和另一名人士提交，擬作臨時的汽車展覽區和辦公室（為期三年）或為同一用途的規劃許可續期，該等申請於二零零三年至二零零九年間獲小組委員會批准，但最後兩宗申請其後因為申請人未能履行有關交通和消防安全的規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (f) 在同一「鄉村式發展」地帶內並沒有關於臨時車輛維修工場和貨倉的同類申請。然而，在附近的「鄉村式發展」地帶，東北面跨越順達街的地方有三宗同類申請。編號 A/TM-LTY Y/27 的申請涉及臨時車輛維修工場，為期 12 個月。編號 A/TM-LTY Y/128 的申請涉及臨時車輛維修工場、汽車買

賣和附屬辦公室，為期三年。編號 A/TM-LTY Y/130 的申請涉及臨時泥頭車停車場和附屬的自助式維修工場，為期三年。三宗申請於一九九八年至二零零六年間分別被小組委員會／城規會拒絕／駁回。這些申請被拒絕／駁回的主要理由，包括擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；有關發展與附近地區不相協調；以及申請書內沒有資料證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成負面影響；

- (g) 政府部門就這宗覆核申請提出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」)表示申請人須遵從最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能會對附近地區的環境造成的影響。地政總署屯門地政專員表示，在該地段內並沒有小型屋宇申請。然而，地政處曾向一些鄰近的地方批地以興建小型屋宇，包括屋宇編號 245B、245C 及在屋宇編號 245C 西鄰的另一幢屋宇；
- (h) 在覆核申請的公布期內，當局收到一份公眾意見，提意見人支持這宗申請，因為有關發展不會影響行人；
- (i) 規劃署的意見－根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關評估撮載如下：
  - (i) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 申請地點東面和東南面有一些民居，最接近的村屋在東南面，距離地盤邊界約 5 米。屯門地政專員批准了三幢小型屋宇，位於申請地點南鄰跨越一行人徑後的地方，而兩幢小

型屋宇(即屋宇編號 245B 及 245C)已建成。因此，有關發展與附近地區的住宅用途不相協調；

- (iii) 在同一「鄉村式發展」地帶內並沒有關於臨時車輛維修工場和貨倉的許可，而在附近的「鄉村式發展」地帶，東北面跨越順達街的地方有三宗涉及臨時汽車工場的同類申請，全部均被拒絕。因此，批准申請會立下不良先例；
- (iv) 申請地點先前的三宗申請均由同一名申請人聯同另一名人士提交，只是申請用途與現時的申請不同。其中兩宗先前申請(申請編號 A/TM-LTY Y/145 及 180)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可；以及
- (v) 自二零一一年四月一日小組委員會召開會議以來，規劃情況一直沒有重大改變，因此規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請。

33. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄧紀章先生陳述下列要點：

- (a) 申請人是原居村民，擬申請批准在有關地點興建小型屋宇。這宗申請只擬申請容許臨時使用有關地點作所申請的用途；
- (b) 申請地點的「現有用途」是露天貯物，因此該地點任何時間均可作露天貯物。倘這宗申請被城規會駁回，申請地點也可用作露天貯物。露天貯物用途對附近地區環境造成的影響，較所申請的車輛維修工場及貨倉為大；以及

- (c) 倘城規會決定批准這宗申請，可附加規劃許可附帶條件，確保申請用途不會對附近地區造成負面影響。

34. 主席得悉申請人表示會申請批地以興建小型屋宇，遂詢問申請人會否在申請地點興建小型屋宇。鄧紀章先生回答說，申請人或其親屬擬在申請地點興建小型屋宇，只是該地點的部分範圍或會侵佔毗連的政府土地。一名委員詢問申請人是否與申請地點西南面的擬建小型屋宇(文件內圖 R-2 所示)有關。張綺薇女士表示她手頭上沒有相關資料。

35. 主席詢問申請地點的「現有用途」是否申請人的代表聲稱的露天貯物用途。張綺薇女士表示，申請人須負責提供證據證明申請地點的「現有用途」是露天貯物。鄧紀章先生表示，據一九九零年和一九九一年所攝的航攝照片編號 CN22675 和 A21456 顯示，申請地點作露天貯物用途。

36. 主席詢問有關方面有否接獲針對申請地點上現有車輛維修工場及貨倉的投訴。張綺薇女士表示，在第 16 條和第 17 條階段的申請法定公布期內，當局並無接獲任何針對申請用途的投訴。環保署署長於二零零九年接獲四宗有關該地點的水污染投訴，二零一零年則接獲一宗有關該地點的水污染投訴。有關投訴大致上涉及在路旁洗車和非法排放污水，但經調查後，該五宗投訴均不成立。當局於二零一一年一月至三月間均未接獲投訴。

37. 一名委員得悉先前就申請地點批給的規劃許可兩次因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。這名委員詢問，申請人可否提供證據，證明如這宗申請獲得批准，便會履行規劃許可附帶條件。鄧紀章先生表示，履行規劃許可附帶條件涉及一些技術問題。申請人並無委聘任何專業人士，因此無法履行就先前規劃許可附加的附帶條件。至於這宗申請，申請人已確認會委聘專業人士，以便履行規劃許可附帶條件。

38. 主席詢問是否有履行就先前申請附加的規劃許可附帶條件的詳細資料。張綺薇女士表示，有關首宗先前申請(編號 A/TM-LTY Y/112)，申請人用約兩年時間履行有關提交並落實排水建議的規劃許可附帶條件。至於第二宗先前申請(編號

A/TM-LTTY/145)，申請人並未提交任何文件，以履行一些規劃許可附帶條件，包括提交顯示停車位安排的平面圖和車輛通道安排的建議；落實車輛通道安排；以及在地盤辦公室內設置滅火筒。至於第三宗先前申請(編號 A/TM-LTTY/180)，申請人並未提交任何文件，以履行一些規劃許可附帶條件，包括提交顯示停車位安排的平面圖和車輛通道安排的建議；落實車輛通道安排；提交消防裝置建議；以及提供消防裝置。

39. 主席備悉申請人未能履行先前多項規劃許可的附帶條件，他詢問申請人的代表如何說服城規會他這次會履行規劃許可附帶條件。鄧紀章先生表示，城規會可批給六個月的較短履行規劃許可附帶條件期限，如在指定期限內仍未履行規劃許可附帶條件，即可撤銷規劃許可。

40. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知他覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

41. 主席說雖然擬議車輛維修工場及貨倉在密封的構築物內，對環境的滋擾或會較露天貯物用途為少，但過往紀錄顯示申請人未能履行規劃許可附帶條件，這問題令人關注。

42. 副主席表示雖然車輛維修工場及貨倉在密封的構築物內，他從文件內圖 R-4a 的實地照片得悉有數輛車輛停泊在申請地點外，或會對附近的住宅用途構成滋擾。如申請人的業務有所增長，情況將更惡劣。此外，申請人並未提供任何證據證明他會履行就這宗申請所附加的規劃許可附帶條件。

43. 秘書表示，雖然小組委員會先前曾批准有關地點的三宗申請，全部擬作臨時汽車展覽區和辦公室，但用途性質與這宗申請的車輛維修工場及貨倉用途不同，而且有關地點位於「鄉村式發展」地帶內。

44. 一名委員同意副主席的意見，即如申請人的業務有所增長，會有更多車輛停泊在申請地點外，或會對行人和附近的住宅用途構成滋擾。雖然申請人的代表表示城規會可批給六個月的較短履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行附帶條件的進度，但他並沒有提供任何證據證明會履行規劃許可附帶條件。事實上，當局已就先前兩項規劃許可給予申請人一段特定期限，以履行所附加的附帶條件，但兩項許可均因為申請人沒有履行附帶條件而遭撤銷。

45. 主席撮述委員的意見，即不能支持這宗申請，因為車輛維修工場及貨倉不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。附近地區有一些民居，車輛維修工場及貨倉與附近的住宅用途在環境方面不相協調。同一「鄉村式發展」地帶從未獲批作申請用途的許可，因此批准這宗申請，會立下不良先例。此外，申請人未能履行先前規劃許可附加的規劃許可附帶條件，亦無提供證據證明如這宗申請獲得批准，將如何履行規劃許可附帶條件。委員表示同意。

46. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的各項駁回理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區的用途不相協調，與申請地點東面和東南面的住宅用途尤其格格不入。申請書內並無提出資料，以證明有關的臨時用途不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這類同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]



[此時小休五分鐘。]

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》的  
申述和意見

(城規會文件第 8873 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

47. 以下規劃署的代表獲邀出席會議：

張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

林秀霞女士 - 規劃署高級城市規劃師／中部

48. 以下申述人的代表亦獲邀出席會議：

#### R 1 – 元朗區議會

湛家雄先生 - R 1 的代表

#### R 3 – 屏山鄉鄉事委員會

張志賢先生 ]

蔡建新先生 ] R 3 的代表

黃永生先生 ]

張嘉慶先生 ]

#### R 21 – 采葉庭業主委員會

尹志榮先生 - R 21 的代表

49. 由於當局已給予申述人和提意見人足夠的通知，邀請他們出席會議，委員同意在其餘已表示不會出席會議或沒有作覆的申述人和提意見人缺席的情況下聆訊有關申述和意見。

50. 主席歡迎上述人士出席會議，並向申述人的代表解釋聆訊程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介有關申述和意見。

51. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

- (a) 二零一一年三月十八日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》，供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目包括把東頭工業區部分土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以及把涌業路以南的一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「道路」用地。當局在分區計劃大綱草圖和有關申述的法定公布期內，分別共接獲 25 份申述和兩份意見；
- (b) 規劃署於二零一零年完成的「二零零九年全港工業用地分區研究」(下稱「二零零九年分區研究」)指出，鑑於全港分層工廠樓面空間的需求不斷下降，而且在一些工業區內，空置率高企，而且有未發展的工業用地，因此確有空間把部分工業用地改劃作其他合適的用途，從而善用土地資源。當局在物色有潛力改劃用途地帶的土地時，已考慮到空置率、樓宇業權、樓齡、未發展的政府土地、土地目前／已規劃的用途、周圍的土地用途和其他的區內規劃情況等相關規劃考慮因素，並會避免採用或會對平衡住屋與職位比例方面造成重大影響的改劃用途地帶建議；
- (c) 「二零零九年分區研究」建議把東頭西北邊緣沿明渠和鄰近西鐵朗屏站擬議綜合住宅發展的一塊約 3.9 公頃的土地改劃作住宅用途。擬改劃用途地帶的地方涉及九塊土地，其中兩塊是未發展的政府土地，有一塊屬共有業權，而其餘六塊用地則屬單一

業權。該處有七幢工業大廈，其中三幢尚未盡用分區計劃大綱圖所准許的地積比率，樓高七層或以下，而另外四幢則樓高 14 至 19 層。相較東頭的其餘地方，該處有較大潛力轉型作住宅用途，因為該處位於工業區邊緣且較接近市中心，有較大比例的土地屬於政府土地或單一業權，而且現有地積比率較低。城規會於二零一零年九月十七日原則上通過「二零零九年分區研究」的結果和建議。按照「二零零九年分區研究」的建議，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一一年三月四日通過有關修訂(載於上文第 51(a)段)；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

### 申述

- (d) R1 至 R25 反對把東頭工業區部分土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。R21 亦反對把一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。主要的申述理由詳載於文件第 3.3 段，現概述如下：

#### *需要保留土地作商貿用途*

- (i) 東頭工業區作工業／倉庫用途的佔用率高，這顯示對有關用途仍有大量需求。由於東頭工業區鄰近西鐵站，部分樓宇又屬單一業權，因此該工業區很有潛力可根據原先的「其他指定用途」註明「商貿」地帶發展作酒店／商貿用途。現有的工業用途和具發展潛力的酒店／商貿用途為區內提供重要的就業機會(R1)；
- (ii) 鑑於申述地點鄰近內地，香港與內地之間的貿易漸趨融合，申述地點應保留作貿易用途。政府不應因近年樓價攀升而草率改劃該區的用途地帶(R3)；

反對改劃作住宅用途

- (iii) 已規劃的地積比率／建築物高度與周邊環境不相協調：改劃有關地點的用途地帶，以容許興建樓高 30 層的住宅樓宇，並不符合元朗的規劃發展理念，即容許在青山公路－元朗段兩旁的元朗新市鎮核心地區興建最高建築物高度為 30 層的建築物，而有關建築物高度向東頭和元朗南遞降(R1)。申述地點上已規劃的住宅發展的地積比率為 5 倍，亦與周邊現有／已規劃的發展不相協調(R1 和 R3)。「住宅(戊類)1」地帶的建築物高度限制為 30 層／主水平基準上 85 米，該高度較先前「其他指定用途」註明「商貿」地帶原先規劃的建築物高度(即 20 層)和該區現有建築物高度(即 15 層)為高(R1)。由於已規劃的住宅發展沒有上蓋面積／建築物上蓋面積限制，改劃用途地帶會導致發展密度過高(R1)；
- (iv) 屏風效應：申述地點的屏風式住宅樓宇所採用的長形「L 狀」設計會形成屏風效應，對通風和視覺景觀造成負面影響(R1 至 R3 和 R4 至 R20)、加劇空氣污染問題、影響鄰近居民的健康、形成熱島效應(R3 和 R4 至 R20)、破壞環境(R4 至 R20)、遮擋陽光、造成眩光問題(R3 和 R4 至 R20)，以及對接收電視訊號造成負面影響(R3)；
- (v) 交通／環境影響和治安問題：申述地點已規劃的住宅發展會令人口增長及／或交通流量上升，對交通造成負面影響，並造成行人安全問題(R1 至 R3、R4 至 R20 和 R22 至 R24)、排污問題、光污染以及爆竊和搶劫等治安問題(R3)。由於該區仍有超過三分之二的工業大廈存在，已規劃的住宅發展與工業用途之間會有環境不協調的問題(R1 和 R4

至 R20)。已規劃的住宅發展在環境方面亦與北面的污水泵房不相協調(R1)；

- (vi) 缺乏技術評估和相關資料：缺乏技術評估／分析和相關資料(例如計劃中的單位與人口數目，以及預定對社區設施的需求)支持改劃用途地帶的做法(R1和R25)。此外，當局並無提供評估數據(如交通影響)(R1和R22至R23)和改善建議(R1)；
- (vii) 康樂設施不足：已規劃的住宅發展所帶來的人口增長會加劇該區康樂設施不足的問題(R4至R20)；
- (viii) 風水：已規劃的住宅樓宇看似是面向附近鄉村的神主牌，會對附近居民的心理和生理健康造成負面影響(R3和R4至R20)；
- (ix) 偏離城規會過往的決定：過去十多年來，城規會曾拒絕就五宗擬把東頭工業區改劃作住宅或與住宅有關的用途的申請批給許可。城規會在此事上不應採取雙重標準(R1)；以及  
*只改劃工業區周邊土地的用途地帶並不恰當*
- (x) 只把東頭工業區西部和北部改劃作住宅用途而並未顧及區內其他現有建築物，會造成屏風效應、交通配套設施不足等問題。當局應以整區為單位，全盤作出考慮和規劃(R2)；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

(e) 申述人的建議詳載於文件第3.4段，現概述如下：

- (i) R1 建議一併檢討東頭工業區的長遠土地用途和鄰近元朗市的長遠發展；

- (ii) R2 建議把整個東頭工業區改劃作商業和住宅用途，並放寬整區的建築物高度限制；以及
- (iii) R3 建議撤回有關改劃用途地帶的建議，並復用原有的商貿地帶；

規劃署對有關申述的回應

- (f) 規劃署對有關申述理由的回應詳載於文件第 4.3 段，現概述如下：

*需要保留土地作商貿用途*

- (i) 根據「二零零九年分區研究」，雖然東頭的空置率較全港的為低，但由於對製造業樓面空間的需求不斷下降，而東頭又有一些土地未盡其用，因此有空間把某些工業用地改劃作其他合適的用途，從而善用土地資源。相較東頭的其餘地方，申述地點位於工業區邊緣且較接近市中心，亦有較大比例的土地屬於政府土地或單一業權，而且現有地積比率較低，所以有較大潛力轉型作已規劃的住宅用途。選取申述地點改劃作住宅用途並非草率之舉；
- (ii) 東頭工業區只有部分範圍(3.9 公頃)已改劃作住宅用途，而在東頭工業區內其餘劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的範圍(6.9 公頃)仍可提供作工業／商業／貿易用途的樓面空間和區內就業機會。此外，申述地點內有兩塊土地尚未發展，只用作臨時停車場和巴士廠。因改劃土地用途而流失的職位或會在其他地方重現，在重建過程(例如興建已規劃的住宅發展項目)中亦會創造新的就業機會。因此，預計申述地點會以循序漸進

的方式重建作住宅用途，不會令區內的就業機會突然急劇減少；

*申述地點的已規劃地積比率／建築物高度*

- (iii) 「住宅(戊類)1」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 85 米，而非申述人所說的 30 層。元朗市的規劃發展理念是要締造梯級式建築物高度輪廓，最高的建築物高度位於青山公路一帶的市中心(即上限為 30 層)，而離開市中心的地方的建築物高度則較低，包括把元朗市南緣住宅區的最高建築物高度限為 25 層，以及把北緣東頭工業區內「其他指定用途」註明「商貿」／「其他指定用途」註明「商貿(1)」用地的最高建築物高度限為 15 至 20 層。因此，把申述地點所在的「住宅(戊類)1」地帶的最高建築物高度訂為主水平基準上 85 米(相等於大約 25 層)，可配合元朗市已規劃的建築物高度輪廓；
- (iv) 先前的「其他指定用途」註明「商貿」地帶／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的地積比率分別限為 5 倍和 9.5 倍，而最高建築物高度限制分別為 15 層和 20 層。把申述地點改劃為「住宅(戊類)1」地帶並把地積比率限為 5 倍，會令申述地點已規劃的發展密度降低約 25%(或總樓面面積減少約 49 700 平方米)。此外，由於住宅發展項目假設的樓底高度低於商貿發展項目假設的樓底高度，「住宅(戊類)1」地帶的建築物高度限制(即主水平基準上 85 米)實際上與先前「其他指定用途」註明「商貿」地帶／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的建築物高度限制相若，甚至較低；
- (v) 在改劃用途地帶的階段所擬備的電腦合成照片，屬於視覺影響評估的一部分。有關的電

腦合成照片顯示，相較先前根據「其他指定用途」註明「商貿」／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶而規劃的商貿發展，根據「住宅(戊類)1」地帶而規劃的住宅發展並不會造成負面的視覺影響。電腦合成照片已向委員展示，當中顯示了從以下地方拍攝的景觀：西鐵元朗站、朗屏邨、二聖宮和采葉庭。此外，由於申述地點根據「住宅(戊類)1」地帶規劃的發展密度會較低，根據「住宅(戊類)1」地帶而規劃的住宅發展項目不會對周圍地區造成不可接受的視覺影響；

- (vi) 已規劃的住宅發展的上蓋面積受《建築物(規劃)規例》所管制。根據有關規例，住用建築物的上蓋面積限制較非住用建築物的限制更為嚴格。因此，「住宅(戊類)1」地帶所准許的最大上蓋面積應低於先前「其他指定用途」註明「商貿」地帶／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶所准許的最大上蓋面積；

#### *屏風效應*

- (vii) 於二零零八年為元朗市進行的空氣流通專家評估指出，先前根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶而規劃的商貿發展不會對通風造成重大的負面影響。由於「住宅(戊類)1」地帶所准許的已規劃發展密度較「其他指定用途」註明「商貿」地帶／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的為低，預計把申述地點改劃作「住宅(戊類)1」地帶不會對通風造成負面影響；



*交通／環境影響和治安問題*

- (viii) 運輸署署長表示已考慮了已規劃的住宅發展對交通所帶來的累積影響。所有重要交界處的行車量不會超出在設計年(二零二零年)的容量。附近地方已設有足夠的行人路和行人過路設施，並會在有需要時進行改善工程。此外，「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向是透過向城規會提出申請進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。根據「住宅(戊類)1」地帶的規定，新的工業發展不會獲得批准，以避免工業與住宅區為鄰而產生的問題永遠無法解決，而住宅發展須取得城規會的規劃許可，以確保環境上相協調，並可透過緩解措施解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。申述地點北面的泵房可能引致的環境問題，會由「住宅(戊類)1」地帶日後的發展商在提交作住宅發展的規劃許可申請時處理。現時並無證據顯示已規劃的住宅發展會導致排污、保安、光污染、空氣污染和眩光問題，以及造成熱島效應、遮擋陽光和妨礙接收電視訊號。經諮詢的部門沒有就這些事宜提出任何關注事項；

*缺乏技術評估和相關資料*

- (ix) 當局已進行視覺影響評估，並已參考就元朗市進行的空氣流通評估。此外，相關部門(包括運輸署署長)並沒有對改劃用途地帶的建議提出負面意見。技術評估亦已考慮到人口和單位數目有所增加；

*康樂設施不足*

- (x) 在顧及已規劃的住宅發展項目預計帶來的人口增長後，現時／計劃在元朗區提供的休憩

用地和康樂設施仍能符合《香港規劃標準與準則》的規定；

### 風水

- (xi) 現時並無證據顯示已規劃的住宅發展會對附近居民的心理和生理健康造成負面影響。風水事宜亦非實質的規劃考慮因素；

### 偏離城規會過往的決定

- (xii) 在 R1 引述的五個有關改劃用途地帶要求／修訂圖則申請的例子中，有四宗個案(編號 Z/YL/P3、Z/YL/4、Z/YL/5 及 Z/YL/8)是在十多年前(二零零一年或之前)獲城規會考慮，而在這些年來規劃情況已有所改變。另外，上述個案涉及個別地點，城規會主要考慮到如果批准這些零碎的改劃用途地帶要求(改劃為住宅或非工業用途)，會有違該區的規劃意向。儘管如此，現時把申述地點改劃為「住宅(戊類)1」地帶，是基於「二零零九年分區研究」內就整個東頭工業區土地用途所進行的全面檢討的結果。餘下的申請(編號 Y/YL/4)不能與現時改劃為「住宅(戊類)1」地帶作比較，原因是該宗申請建議修改整個「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，以容許考慮在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的住宅用途，但這並不符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。雖然在是次改劃用途地帶和所引述的例子中，工業與住宅用途為鄰所產生的問題均屬於主要的考慮因素，但當局認為「住宅(戊類)1」用途地帶劃分是適當的機制，可通過規劃申請制度處理工業與住宅用途為鄰所產生的問題；以及

*只改劃工業區周邊土地的用途地帶並不恰當*

- (xiii) 根據「二零零九年分區研究」，當局經考慮多項因素(載於上文第 51(b)段)後，已從整個東頭工業區中選定申述地點以改劃作住宅用途。另外，由於申述地點位於工業區的邊緣，因工業區與住宅區為鄰而可能產生的問題，只會在申述地點東面和南面發生；
- (g) 正如文件第 4.4 段所詳載，規劃署不支持申述人的建議。城規會把申述地點改劃作住宅用途時，已考慮過整個元朗市(包括東頭工業區)的長遠發展。東頭區是元朗市(元朗工業邨以外)的主要就業中心。為了在活化舊工業區與維持就業機會之間取得恰當的平衡，以循序漸進的方式改劃用途地帶較為恰當；

意見

- (h) 正如文件第 3.2 和 3.5 段所詳載，C1 支持表示反對把申述地點改劃作住宅用途的申述人，主要理由是住宅土地用途會增加人口，令現有的行人路擠塞和空氣污染問題加劇。C1 建議延期作出改劃用途地帶的修訂，直至當局就解決有關問題制訂具體方案為止。C2 支持 R1 和 R3 至 R25(有關風水的理由除外)，但不支持 R2 的建議，即把整個東頭工業區改劃作商業和住宅用途，並放寬整區的建築物高度限制；以及

規劃署對有關意見的回應

- (i) 正如文件第 4.5 段所詳載，由於提出意見的理由與申述人提出的理由相若，規劃署向申述人作出的回應與此有關。此外，提意見人聲稱已規劃的住宅發展會污染空氣，但有關論點欠缺理據支持。至於行人路擠塞問題，運輸署署長表示，附近地方已設有足夠的行人路和行人過路設施，並會在有需要時進行改善工程。

52. 主席繼而邀請申述人的代表闡述所提交的申述。

### R1-元朗區議會

53. 湛家雄先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 元朗邨舊址位於元朗市核心地區，元朗區議會曾反對把該地點用作興建公屋，並建議把該地點改作商業／酒店用途。元朗邨舊址及周邊地區（包括東頭工業區）發展計劃事宜工作小組（下稱「工作小組」）繼而於二零零九年成立。規劃署曾向工作小組表示，東頭工業區有多塊屬單一業權的用地可作商業／酒店用途，因此無需在元朗邨舊址預留土地作這類用途。此外，元朗邨舊址劃為「住宅(甲類)」地帶，如要進行商業／酒店用途必須提交第 16 例規劃申請。經討論後，工作小組同意把元朗邨舊址四分之一的用地用作興建公屋，而其餘的四分之三則用作興建私人房屋。二零一一年二月，元朗邨舊址的私人房屋部分用地以 24 億元賣出；
- (b) 元朗區議會在得悉規劃署的意見（即東頭工業區可作商業／酒店用途）下同意在元朗邨舊址進行住宅用途，而財政司司長於二零一一年二月公布把申述地點內的一塊用地列入「供申請售賣土地一覽表」（下稱「勾地表」）以作住宅用途。雖然規劃署的代表一直參與工作小組的工作，但工作小組從未獲悉政府有意把申述地點改劃作住宅用途；
- (c) 財政司司長於二零一一年二月公布上述勾地表時，城規會尚未批准把申述地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。城規會其後於二零一一年三月同意改劃申述地點的用途地帶，看來只是一個「橡皮圖章」；
- (d) 根據差餉物業估價署的《香港物業報告 2010》，東頭工業區在二零零九年年底時用作工業及貨倉用途的整體總樓面面積約為 335 000 平方米，當中只有 13 600 平方米(4%)(僅涉及 11 幢工業樓宇)空

置，空置率較全港 8% 的空置率為低。這顯示元朗區對工業及商貿樓宇仍有大量需求。此外，由於東頭工業區鄰近西鐵朗屏站，而且部分樓宇屬單一業權，因此甚具重建作酒店／商貿用途的潛力。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途，也准許進行多類商貿用途，例如資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室、研究中心，以及設計和發展中心等。這些用途可為元朗居民提供就業機會，讓他們可省回交通時間和費用。恰好相反，如把申述地點改劃作住宅用途，更多居民便需乘搭交通工具上下班。事實上，發展局局長在二零零九年二月二十四日致元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會的信件中指出，東頭工業區（劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶）會為資訊科技及辦公室等用途提供商貿發展機會。即使申述地點仍未重建作商貿用途，現有的工業用途亦應維持，以便為元朗及附近地區的居民提供就業機會；

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

- (e) 在二零零九年八月四日的工作小組會議上，規劃署的代表表示東頭工業區的空置率相對較低，該署會提供適合的發展框架，以便為工業區引入更多商貿用途。工作小組其後得悉當時「二零零九年分區研究」已完成，當中建議把東頭工業區部分土地改劃作住宅用途；
- (f) 根據元朗市的規劃發展理念，元朗市青山公路兩旁的發展樞紐的最高地積比率限為 5 倍，建築物高度限為 30 層，而元朗市北緣和南緣則規劃作低層發展。然而，申述地點位於元朗市北緣的範圍內，最高地積比率限為 5 倍，建築物高度限為主水平基準上 85 米。雖然規劃署聲稱主水平基準上 85 米的最高建築物高度限制相等於大約 25 層，但根據這個建築物高度限制，申述地點的發展可高達 28 至 30 層。按這個發展密度及建築物高度把申述地點改作住宅用途，並不符合元朗市的規劃發展理念；

- (g) 在二零一零年六月七日另一工作小組有關政府合署遷往元朗的會議上，規劃署的代表表示，東頭工業區的工業樓宇及貨倉於一九八三年及二零零七年期間建成，地積比率介乎 1.3 倍至 5 倍(一塊地積比率為 9.5 倍的「其他指定用途」註明「商貿(1)」用地除外)，建築物高度為 15 層。由於樓宇只於近年建成，預計有關樓宇於未來十年或約二十年重建以盡用分區計劃大綱圖所准許的最高發展密度的機會不大；
- (h) 已規劃的住宅發展的建築物高度為 28 至 30 層（主水平基準上 85 米），該高度較先前的「其他指定用途」註明「商貿」地帶原先規劃的建築物高度（20 層）高出三分之一，而且較現有建築物高度（即 15 層）高出 50%。申述人擬備了在不同觀景點拍攝的照片，當中概括顯示申述地點未進行及已進行已規劃住宅發展的情況，以供委員參考。已規劃的住宅發展（樓高 28 至 30 層）連同西鐵朗屏站的已規劃住宅發展會形成「L」型布局，造成屏風效應，而且對附近地區，包括西面的橫洲楊屋村、橫洲林屋村及朗屏邨，南面的元朗邨舊址及大橋村，以及東面的鈞樂新邨及西邊圍的通風及視覺造成負面影響。保留現有輪廓線及建築物高度變化的做法，較在申請地點興建大型屏風建築物可取。此外，盛行風由東面及西北面吹進香港，申述地點已規劃的住宅發展會阻檔盛行風吹進朗屏邨及附近鄉村；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (i) 申述地點已規劃的住宅發展也與四周發展不相協調，其北面是山貝涌口村（樓高三層的村屋）及極具生態價值的南生圍。北面毗連的用地先前劃為「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」地帶，最高地積比率分別為 0.4 倍、0.6 倍及 1 倍。經考慮對該分區計劃大綱圖提出的反對意見後，有關的「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」地帶其後改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶

，最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為六層。城規會應已考慮上述發展參數適合正正位於申述地點北鄰越過道路的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。如情況是這樣，那麼申述地點（最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 85 米）怎會與附近地區互相協調？

- (j) 已規劃的住宅發展東鄰為采葉庭，地積比率為 3 倍，建築物高度約 20 層。采葉庭南面正在興建中的住宅發展的地積比率也是 3 倍，建築物高度約為 25 層。為申述地點已規劃的住宅發展所訂定的發展參數偏離毗鄰用地的發展參數。此外，采葉庭南面的住宅發展設有高平台（約 8 至 9 層），並不理想；
- (k) 申述地點已規劃的發展在環境上分別與位於北面和南面的污水泵房及巴士車廠不相協調。巴士車廠是對附近地方造成噪音滋擾的源頭。雖然日後如要在申述地點進行住宅發展用途必須取得規劃許可，但附加規劃許可附帶條件不能解決環境上不協調的嚴重問題；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

- (l) 只改劃東頭工業區三分之一的用地作住宅用途只可進行零碎發展，而且不能解決住宅用途與現有工業用途為鄰而產生的問題。然而，文件沒有提供環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的詳細意見；
- (m) 如改劃用途地帶的建議由私人發展商提出，則須提交支持建議的詳細資料及技術評估供城規會考慮。然而，當局沒有就申述地點已規劃的住宅發展提供交通及環境影響評估報告，以及其他包括已規劃的單位及人口數目和對康樂及政府、機構或社區設施的需求等詳細資料。因此，城規會不應支持把申述地點改劃作住宅用途的建議；

- (n) 已規劃的發展所引致的人口增長會對交通造成負面影響。然而，當局沒有提供評估數據及改善措施的資料。雖然運輸署署長表示所有重要交界處的行車量不會超出在設計年(二零二零年)的容量，但他指的是整個元朗市的主要道路網，例如三號幹線及元朗公路等。當申述地點及采葉庭南面其他用地的住宅發展入伙時，區內通往申述地點的兩個交界處的交通容量會不勝負荷；
  
- (o) 已規劃的住宅發展沒有地盤／樓宇覆蓋率和平台高度限制，這會導致申述地點的建築物布局變得擠迫。應避免興建如采葉庭南面的住宅發展的大型平台構築物。恰好相反，西鐵朗屏站上蓋的「綜合發展區」發展的經修訂發展計劃得到元朗區議會全力支持，原因是有關發展的建築設計已獲改良，即減少了住宅樓宇數目及平台上蓋面積，以改善通風；
  
- (p) 過去數年，城規會曾拒絕五宗由私人發展商提交以改劃東頭工業區內土地作住宅或與住宅有關的用途的申請。部分申請地點位於申述地點內。這些申請遭拒絕，主要理由如下：
  - (i) 改劃用途地帶要求編號 Z/YL/P3 遭拒絕，原因是在東頭工業區的擬議「綜合發展區」地帶（建有多幢新工業樓宇）進行住宅用途發展只是零碎地進行發展，而且影響該區的整體規劃；擬議住宅發展會導致工業與住宅用途為鄰而產生問題，因為東頭工業區仍有工業活動進行；以及批准改劃用途地帶的要求會立下不良先例；
  
  - (ii) 改劃用途地帶要求編號 Z/YL/4 及 Z/YL/5 遭拒絕，原因是擬議住宅發展會導致工業與住宅用途為鄰而產生問題；擬議修訂零碎而且會影響東頭工業區的規劃意向；批准改劃用途地帶的要求會立下不良先例；以及擬議住宅發展會令交通流量增加，從交通管理角度而言並不可取；



- (iii) 改劃用途地帶要求編號 Z/YL/8 遭拒絕，原因是擬議修訂零碎，而且會影響該區進行工業發展的規劃意向；以及批准改劃用途地帶的要求會為其他同類改劃用途地帶要求立下不良先例，令工業用地陸續消失，難以應付區內的就業需要；以及
- (iv) 申請編號 Y/YL/4 涉及修訂分區計劃大綱圖有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，以容許就於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行有住宿成分的社會福利用途提出申請。該宗申請遭拒絕，原因是不符合從「其他指定用途」註明「商貿」地帶剔除住宅用途，以避免因工業與住宅樓宇為鄰而產生問題的規劃意向；擬議發展與附近仍在經常進行的工業用途不相協調；以及申請人未能證明能妥善解決與毗鄰工業發展項目為鄰而產生的問題及交通噪音問題；
- (q) 由於拒絕上述申請／改劃用途地帶要求的理由仍然有效，城規會不應採用雙重標準處理此事，一方面拒絕私人發展商提交的改劃用途地帶要求／申請，另一方面則同意規劃署提出的改劃用途地帶建議；以及
- (r) 鑑於以上所述，元朗區議會反對把東頭工業區部分土地由「其他指定用途」註明「商貿」／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。規劃署應一如處理元朗邨舊址個案般與元朗區議會合作，以及把鄰近的元朗市的長遠發展與東頭工業區的長遠土地用途一併重新審議。如城規會決定不接納元朗區議會的意見，而且必須把上述地點改劃作住宅用途，則城規會應慎重考慮以下事宜：
  - (i) 考慮到鄰近發展，包括采葉庭（地積比率為 3 倍，建築物高度約為 20 至 25 層）的發展

參數較低，應否降低申述地點的地積比率及建築物高度限制；

- (ii) 應否准許在申述地點興建平台；
- (iii) 應否訂定後移規定，以便如元朗邨舊址的個案（可闊設闊逾 10 米的行人路）般可沿申述地點闊設較闊的行人路；
- (iv) 應否訂定上蓋面積限制，以減少申述地點的發展的體積；
- (v) 應否在地庫闊設停車場，以減少地面構築物的體積；以及
- (vi) 可否在有關發展地面提供一些零售設施，以方便區內居民購物及在區內提供就業機會。

[何培斌教授及鄭心怡女士此時暫時離席。]

### R3-屏山鄉鄉事委員會

54. 張志賢先生陳述下列要點：

- (a) 申述人同意湛家雄先生提出的各點；以及
- (b) 橫洲村村民對於在申述地點興建體積龐大的屏風樓及日後發展項目的布局擠迫事宜深表關注。

55. 蔡建新先生陳述下列要點：

- (a) 申述人同意湛家雄先生提出的各點；以及
- (b) 元朗區並無交通及通風問題的說法令人質疑。政府專家只會視察元朗區數次，便作出有關結論。元朗區內的居民一直受交通擠塞及空氣污染問題所影響。元朗日後的住宅發展會令交通擠塞問題惡化。然

而，當局並無建議採取任何交通改善措施。另一方面，元朗工業邨所產生的異味問題亦十分嚴重。

[何培斌教授此時返回會議席上。]

## R21-采葉庭業主委員會

56. 尹志榮先生陳述下列要點：

- (a) 采葉庭業主委員會接獲 83 名采葉庭居民提交的反對書，反對把東頭工業區部分土地由「其他指定用途」註明「商貿」／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以及把一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。他們主要關注到下列事宜：
  - (i) 申述地點日後的住宅發展在施工期間會造成空氣及噪音污染問題，可能影響居民的健康；
  - (ii) 當局沒有對整個元朗市作出規劃，因其並無提及有關提供配套設施(例如學校、康樂、交通及零售設施)，以應付日後的住宅發展所帶來的人口增長；以及
  - (iii) 采葉庭樓高只有 17 層。申述人擔心已規劃的住宅發展會對周圍環境造成「屏風效應」及負面的通風影響。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

57. 鑑於 R1 認為申述地點現有的工業用途為區內居民提供重要的就業機會，一名委員詢問申述地點內可提供就業機會的現有用途為何。張綺薇女士表示，在申述地點範圍內的九塊用地中，有兩塊為政府土地，現時用作臨時巴士廠、臨時工場及臨時停車場。另外兩塊用地為工業大廈及貨倉，即元朗貿易中心及元朗科技中心。根據實地視察所得，這兩幢建築物主要作

與工業有關的辦公室用途。另外兩塊用地為大昌汽車服務中心及一幢生產香薰的低矮工業大廈。整體而言，在申述地點範圍內，元朗貿易中心及元朗科技中心提供較大量的就業機會，但其發展已達至分區計劃大綱圖所准許的最高發展密度，並屬於較新的建築物。

58. 一名委員備悉，根據「二零零九年分區研究」，東頭工業區的空置率約為 4% 至 5%。這名委員詢問是否有其後的最新資料。張綺薇女士表示，有關空置率是根據「二零零九年分區研究」的結果而提供，當局並沒有最新的數字。她備悉 R1 的代表曾表示，根據《香港物業報告 2010》，在二零零九年年底，東頭工業區的工業及貨倉用途的空置率為 4%。鑑於申述人關注到交通擠塞問題，同一名委員詢問是否有關於交通事宜的詳細資料。張綺薇女士回答說，在當局就西鐵朗屏站北用地的「綜合發展區」發展項目而進行的詳細交通影響評估中，已包括因申述地點日後的住宅發展而預計新增的人口約 8 000 人，該項交通影響評估的結論是有關發展不會造成負面的交通影響，而評估已獲運輸署接納。

59. 一名委員提出以下問題：

- (i) 「二零零九年分區研究」是否涵蓋整個元朗市，以及當局是否有關於元朗區作工業用途的地方的資料？
- (ii) 鑑於毗鄰住宅發展(包括采葉庭)的地積比率只有 3 倍，當局就申述地點施加 5 倍的最高地積比率及主水平基準上 85 米的建築物高度限制的理由為何？
- (iii) 當局可否就申述地點近山貝涌口村的部分範圍施加較低的建築物高度限制？
- (iv) 東頭工業區內較高的兩幢樓宇(位於宏業西街)的現有建築物高度為何？以及
- (v) 當局是否需就新界的規劃考慮風水問題？

60. 張綺薇女士在回應時陳述下列要點：

- (a) 「二零零九年分區研究」涵蓋全港的地方，而非只限於元朗區。該項研究已檢討本港的「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內所有尚未發展的工業用地，以及這些用地的使用情況。研究結果顯示，本港的分層工廠大廈樓面空間的需求不斷下降，而一些工業區的空置率甚高，並包含未發展用地。有見及此，當局仍有空間通過把一些工業用地改劃作其他合適用途來善用土地資源；
- (b) 東頭工業區及元朗工業邨是元朗市提供涉及工業活動的地方和職位的兩個主要地區。元朗工業邨是作特殊工業用途。此外，元朗亦有商店及服務行業用途可提供就業機會；
- (c) 申述地點的 5 倍最高地積比率與元朗市「住宅(甲類)」地帶的 5 倍住用地積比率限制，以及申述地點先前劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶的 5 倍最高地積比率相若。雖然申述地點部分範圍先前劃作「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，最高地積比率限為 9.5 倍，但容許申述地點所規劃的住宅發展的地積比率達至 9.5 倍則屬於過高，並不恰當。就此，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，在「住宅(戊類)1」地帶內把現有建築物重建作住宅用途，最高地積比率限為 5 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 85 米；即使現有建築物的地積比率及建築物高度超逾分區計劃大綱圖所訂的限制，重建項目亦不能重建至現有地積比率及建築物高度；
- (d) 根據當局為元朗市規劃的梯級式建築物高度輪廓，市中心範圍的建築物的最高高度普遍限為 30 層(約為主水平基準上 100 米)，而離開市中心範圍的地區所規劃的建築物高度則較低，這些地區包括申述地點在內，其最高建築物高度限為主水平基準上 85 米(約 25 層)。按照申述地點先前的地帶劃分(即「其他指定用途」註明「商貿」／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶)，准許的最高建築物高度為 15 至 20 層。不過，由於工業／貨倉／商貿處所的

樓底高度普遍高於住宅的樓底高度，因此在現時的「住宅(戊類)1」地帶內樓高 25 層的住宅大廈，其建築物高度與先前的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶內樓高 20 層的工業大廈相若；

- (e) 當局已在改劃用途地帶的階段進行視覺影響評估，並確定有關發展不會造成負面的視覺影響。有關政府部門沒有就改劃用途地帶的建議提出任何負面意見。此外，除了兩塊政府土地外，申述地點屬於私人擁有。若就申述地點近山貝涌口村的部分範圍施加較低的建築物高度限制，則會對申述地點其他的私人土地擁有人不公平；
- (f) 元朗貿易中心及元朗科技中心屬於申述地點範圍內最高的建築物，高度分別為 17 層和 19 層；以及
- (g) 當局備悉就新界的個案而言，風水問題屬地區人士關注的事項。規劃署作為專業部門，不會考慮有關問題，但所有該等關注意見均會提交城規會考慮。

61. 一名委員表示，東頭工業區的佔用率高，可能是由於其位置接近市中心範圍，而該範圍又方便易達所致。這名委員詢問在元朗是否有其他佔用率較低的工業區可容納遷離申述地點的工業處所。這名委員亦詢問工業用地擁有權的分布情況，因為用地如屬共有業權，或會影響其重建作住宅用途的機會。

62. 張綺薇女士表示，除了東頭工業區外，元朗工業邨是元朗另一大型工業區，但該工業區只作特殊工業用途。最接近的工業區位於屏山橋頭圍，其佔用率甚高。不過，由於東頭工業區只有三分之一的地方改劃作住宅用途，因此受重建申述地點影響而搬遷的工業處所可設於東頭工業區的其他地方。此外，重建作住宅用途的工作不會全部同時進行，因此改劃用途地帶不會導致工業用途急劇減少。關於申述地點的擁有權問題，兩塊用地屬政府土地，而其中一塊已納入「勾地表」內作住宅用途。除了元朗科技中心屬共有業權外，其他私人用地均屬單一業權。這些用地上三幢現有的建築物樓高只有一層或七層，用地重建作住宅用途的可能性較大。由於元朗科技中心主要作與

工業有關的辦公室用途，因此保留該建築物不會導致嚴重的工業區與住宅區接鄰問題。

[李律仁先生此時到達參加會議。]

63. 關於同一名委員就申述地點毗鄰明渠的功能而提出的問題，張綺薇女士表示，該明渠是作排水之用。不過，現時可能有違例排放污水入明渠的情況，環保署署長會採取所需的管制行動。

64. 主席詢問屯門及元朗規劃專員對於 R1 的代表在聆訊中建議就申述地點施加建築設計規定的看法。張綺薇女士表示，《建築物(規劃)規例》已訂明住宅用途的最大上蓋面積為 33.33% 至 40%，低於非住宅用途的最大上蓋面積。此外，政府已推出《可持續建築設計指引》，當中包括為新發展項目提供建築物後移範圍、樓宇間距、地下停車場及綠化地方。這些措施有助推廣優良的建築設計。因此，雖然一些其他的分區計劃大綱圖內已收納特別規定，但未必需要在有關的大綱圖內加入這些規定。

65. 關於 R1 的代表提及的申請編號 Y/YL/4，梁焯輝先生表示，該宗申請旨在把一幢現有工業樓宇改建作安老院。在二零一一年二月十八日舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上，小組委員會委員認為倘有關交通噪音的技術問題能妥善解決，可考慮把申請地點用作發展安老院。此外，小組委員會委員亦備悉，申請旨在修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，以便把元朗區所有「其他指定用途」註明「商貿」用地內有住宿成分的社會福利用途列為第一欄用途。由於該宗改劃用途地帶申請的影響廣泛，小組委員會認為即使申請人能找出辦法解決技術問題，亦須考慮把有關地點改劃為更合適的用途地帶。這正好說明，城規會在處理由私人發展商提交的改劃用途地帶要求／申請及由政府提交的建議方面，並沒有採取雙重標準。每宗個案均會按個別情況考慮。

66. 一名委員表示，東頭工業區西北面及西面有多條鄉村，因此宜把工業區西北部的範圍改劃作住宅用途。當局首要關注的事項是確保申述地點的住宅發展與附近地區(特別是包括地積比率為 3 倍的采葉庭在內的毗鄰住宅發展)互相協調。張綺薇女

士表示，當局為申述地點釐定發展密度及建築物高度時，已考慮到申述地點位處元朗市邊緣，因此未有採用市區住宅發展的最高地積比率 8 至 10 倍。有關就申述地點施加 5 倍的最高地積比率及主水平基準上 85 米的建築物高度限制的理由，已於較早時在會上作出解釋。申述地點與鄉村由一條明渠分隔，因此日後的住宅發展會與附近地方有一段距離。此外，由於把有關的「住宅(戊類)1」地帶內的土地作住宅用途須取得規劃許可，因此城規會有機會考慮日後住宅發展的布局，然後才決定是否批准發展建議。

67. 一名委員表示，如能清理明渠，當局或值得考慮把日後的住宅發展從明渠的位置後移，以便劃設一塊休憩用地供區內居民使用。張綺薇女士表示，環保署署長會繼續針對違例排放污水入明渠的情況採取管制行動，此舉將有助改善明渠的水質。

68. 關於申述人指城規會在同意改劃用途地帶建議方面只屬橡皮圖章一事，主席表示不論發展建議是由私人發展商抑或政府部門提交，城規會都會按個別情況考慮每項發展建議。事實上，在政府把申述地點內一塊用地納入於二零一一年二月公布的賣地計劃之前，城規會已在二零一零年九月十七日舉行的會議上，考慮並同意「二零零九年分區研究」的結果和建議。

[劉文君女士此時暫時離席。]

69. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人、提意見人及其代表離席後商議申述，並在稍後把決定通知申述人及相關的提意見人。主席多謝規劃署代表、申述人、提意見人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

[此時小休十分鐘。]

[陳偉偉先生此時離席。]



## 商議部分

### 申述地點已規劃的土地用途

70. 主席表示，申述人最為關注的其中一個問題是因改劃用途地帶而損失就業機會，屯門及元朗規劃專員已就此解釋，其中兩塊用地為尚未發展的政府土地，而一些其他土地則用作貨倉／物流中心，所涉及的工業活動並非勞工密集活動。至於申述地點範圍內最高的建築物元朗貿易中心及元朗科技中心，主要是作與工業有關的辦公室用途。

71. 一名委員表示，隨着近年元朗一些大型住宅發展落成，區內應提供就業機會，以免區內居民須到元朗以外的地方工作。元朗工業區鄰近深圳及西部走廊，具備潛力發展工業，例如物流中心，或獲確定為香港享有明顯優勢的六種產業之一的檢測和認證中心。這名委員表示，Louis Vuitton(下稱「LV」)已在大埔工業邨成立物流中心，這是LV首次在巴黎以外的地方成立物流中心。東頭工業區及屏山橋頭圍的工業區毗鄰中國內地，因此佔用率甚高。就此，當局或值得考慮應否把申述地點部分範圍保留作「其他指定用途」註明「商貿」用途。

72. 秘書在回應一名委員的問題時表示，根據「二零零九年分區研究」而進行的調查已涵蓋本港「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業大廈。就「工業」地帶內的現有工業大廈而言，當局已進行全面調查。至於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業大廈，則就當中約59%的單位進行抽樣調查。規劃署在提出改劃用途地帶的建議之前，已根據「二零零九年分區研究」就製造業各個界別對樓面空間的需求作出預測。同一名委員亦贊同元朗因毗鄰中國內地而可能對物流用途有需求。主席表示，物流用途有特定的運作要求，未必適宜開設於傳統的分層工廠大廈內，當局在規劃新界的新發展區時，已預留適當地方作物流中心之用。

73. 另一名委員表示，現時位於新蒲崗、觀塘與柴灣的文化及創意產業正面臨日益增加的壓力，須遷往其他租金較便宜的地區。元朗是容納有關產業的合適地點，因為這個主要由中小型企业佔用的地區充滿活力，混合各種用途，交通方便，而且

接近中國內地。保留申述地點部分範圍作商貿用途可讓元朗市作均衡發展。

74. 然而，一名委員認為申述地點較為寧靜，交通方便，加上現有建築物較為低矮，故此宜把申述地點改劃作住宅用途，以滿足社會對房屋的需要。唯一須關注的是東頭工業區日後的住宅發展與其他工業用途之間會有毗鄰而立所產生的協調問題，因為該等工業用途正正位於申述地點對面，中間只有道路分隔。

75. 黃耀錦先生表示，東頭工業區的工業與住宅用途為鄰而產生的協調問題並非無法克服。環保署署長主要關注的問題是東頭工業區內兩個臨時巴士廠可能引致的環境問題。據他了解，當局是根據短期租約批准設置該兩個臨時巴士廠，而有關的短期租約可在申述地點重建作住宅用途時終止。黃先生澄清，違例排放污水入明渠的情況並不嚴重，環保署署長會繼續針對違例活動採取管制行動。不過，由於元朗市屬於舊市鎮，部分地區並未設有公共污水渠，因此環境保護署及渠務署需時完成區內的排污網絡。渠務署已於二零零七年委託顧問研究各項活化明渠的建議。當局亦有計劃改善從元朗污水處理廠排出的污水，以及把經處理的污水排入明渠，製造沖刷效能。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

76. 一名委員表示，雖然對就業機會的影響備受關注，但物流業、文化及創意產業不會創造大量職位。此外，區內居民未必選擇在所居住的地區工作。另一方面，一名委員表示，部分工業(例如資訊科技、文化及創意產業)無須設於特定地點，而位於兩個西鐵站之間的申述地點十分便利。另一名委員同意元朗的位置便利，可經三號幹線和西鐵及經西部走廊，分別與都會區和中國內地緊密連繫起來。

[何培斌教授此時離席。]

77. 主席表示，規劃署會監察各類土地用途的需要，並確保會預留土地，以配合全港不斷轉變的經濟及社會需要。梁焯輝先生表示，從更宏觀的策略背景上考慮各種用途的需求至為重要。規劃署已聯同其他各方就此進行研究。舉例說，當局已在

佔地約 87 公頃的落馬洲河套區預留土地作高等教育、高科技研發設施和文化及創意產業之用。在規劃新界東北的新發展區時，當局已把古洞北新發展區約 16 公頃土地規劃作商業及研發用途，而坪輦／打鼓嶺新發展區則主要作特殊工業用途，為高增值的無污染行業／工業、港口後勤用途及物流業提供發展空間。在最近展開的新界西北洪水橋新發展區的規劃及工程研究中，考慮到新發展區毗鄰內地，當局亦會研究其策略角色及土地用途需求。根據邊境禁區的土地規劃研究，文錦渡路南面除了作跨境貿易及物流用途外，亦擬作高科技及創意產業。關於辦公室用途，當局已進行研究，結果顯示新界對辦公室用途的需求並不殷切。為配合辦公室需求，發展商亦有提出申請，把工業處所改作辦公室用途。至於申述地點，雖然有兩塊作臨時用途的政府土地，但其他用地均為私人土地，而「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向會否實現，須視乎私營界別是否主動提交建議而定。

[李律仁先生此時暫時離席。]

78. 一名委員重申，元朗區充滿活力，而且交通方便，因此文化及創意產業寧選擇設於該區，YOHO Town 受年青人歡迎已證明這點，因此希望該類產業可保留在元朗。另一名委員表示，元朗是一個舊市鎮，具備強烈而獨特的地區特色。一些文化機構願意於元朗設立其組織。

79. 副主席表示，申述人主要關注的問題是因改劃用途地帶而對就業機會造成重大影響。目前兩塊政府土地作一些臨時用途，而幾塊其他用地則作貨倉或物流用途。這些用地涉及高度自動化／機械化的活動，只提供少量職位。此外，申述地點部分範圍由私人擁有，因此重建作住宅用途的速度由市場主導。若市場對工業或商貿用途的需求殷切，土地擁有人將不會把現有工業大廈重建作住宅用途。

[李律仁先生此時返回會議席上。]

80. 另外兩名委員亦認為，在申述地點落實「住宅(戊類)1」地帶作住宅用途的規劃意向取決於市場需求。其中一名委員備悉，規劃署已進行多項研究，列出本港土地用途的策略大綱。

另一名委員認為香港的工業發展不再以製造為主，而當局已在本港其他地方預留土地作不同的工業及商貿用途。

81. 主席表示，雖然東頭工業區的佔用率高，但工業大廈內有違規用途。違規用途的存在對消防安全構成風險，因此並不理想。就此，政府已推出一籃子措施，鼓勵把現有工業大廈改裝作其他合適用途。此外，須注意的是，東頭工業區只有三分之一的地方改劃為「住宅(戊類)1」地帶。正如屯門及元朗規劃專員所解釋，在申述地點內的現有發展項目並不涉及大量職位。此外，由於有關用地是由不同的私人業主所擁有，因此落實住宅用途的工作很可能以循序漸進的方式進行。再者，東頭工業區餘下 6.9 公頃的土地仍可提供樓面空間，以滿足市場需求。主席認為把申述地點改劃為「住宅(戊類)1」地帶是恰當的做法，委員表示同意。

#### 已規劃住宅發展的發展密度、建築物高度及建築設計

82. 關於申述人關注到申述地點日後的住宅發展可能造成「屏風效應」的問題，一名委員詢問是否尚有空間把發展項目的發展密度及建築物高度降低至類似采葉庭的水平。鑑於當局先前曾就元朗邨舊址的發展成立工作小組，同一名委員詢問元朗區議會與規劃署可否訂立類似安排，以便在規劃的過程中爭取地區團體的支持。另一名委員亦認為與相關的區議會合作甚為重要。

83. 秘書表示，一塊用地的建築物高度限制須連同其地積比率限制一併作出考慮。申述地點的 5 倍最高地積比率與毗鄰的西鐵朗屏站「綜合發展區」用地的地積比率相若，該塊「綜合發展區」用地的最高住用地積比率(適用於住用建築物)限為 5 倍，而最高非住用地積比率(適用於非住用建築物)則限為 9.5 倍。此外，采葉庭坐落於「鄉村式發展」地帶旁邊，而申述地點則坐落於元朗市邊緣的東頭工業區內，旁為「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶。秘書請委員留意，東頭工業區內的「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶所准許的最高地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍。一名委員表示，倘若申述地點的最高地積比率減至 3 倍，或會令其與毗鄰「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶所構成的

梯級式建築物高度輪廓突然改變。因此，這名委員支持把申述地點的最高地積比率維持為 5 倍。

[林群聲教授此時離席。]

84. 秘書續說，當局可以特定地點為基礎，在分區計劃大綱圖或賣地條件內施加建築設計規定，例如後移規定、上蓋面積限制、設置地庫停車場，以及不設平台等。元朗邨舊址的賣地條件已訂明建築設計規定。西鐵朗屏站「綜合發展區」用地的修訂發展計劃亦已把各項建築設計元素納入核准總綱發展藍圖內。秘書表示，如委員認為有需要，可在分區計劃大綱圖內就申述地點施加建築設計規定，以便把這些特色納入日後的發展計劃內。經討論後，委員同意修訂分區計劃大綱圖內「住宅(戊類)1」地帶的「註釋」及「說明書」，以收納建築設計規定。當局在草擬有關規定時，應參考元朗邨舊址及西鐵朗屏站北發展項目的建築設計規定。

#### 屏風效應

85. 主席表示，申述地點日後的住宅發展須符合建築物規例，因此不會出現 R1 的代表所提供的照片中顯示的「屏風式」建築物。

#### 技術評估

86. 關於申述人指沒有技術評估支持改劃用途地帶建議一事，委員備悉運輸署署長表示，當局已考慮「住宅(戊類)1」地帶日後的住宅發展對交通所帶來的累積影響。所有重要交界處的行車量不會超出在設計年(二零二零年)的容量。此外，當局已在改劃用途地帶的階段進行視覺影響評估，並於二零零八年就元朗市進行空氣流通專家評估。

#### 康樂設施

87. 關於申述人關注到康樂設施不足的問題，主席表示在計算日後的住宅發展預計帶來的人口增長後，元朗區現時／計劃提供的休憩用地及康樂設施仍能符合《香港規劃標準與準則》的規定。

### 風水

88. 主席表示，已規劃的住宅發展會否影響該區的風水屬主觀看法。此外，並無證據顯示已規劃的住宅發展會如部分申述人所指般對附近居民的心理及生理健康造成負面影響。委員備悉該等意見。

### 只改劃東頭工業區部分範圍

89. 關於申述人關注到只改劃東頭工業區周邊土地的用途地帶並不恰當，委員備悉環保署署長的代表表示，東頭工業區其他工業用途與住宅用途為鄰而產生的協調問題並非無法克服。此外，秘書表示，根據有關的「住宅(戊類)1」地帶的「註釋」，住宅用途需要得到規劃許可，以確保擬議的住宅發展在環境上可以接受。

### 規劃研究

90. 秘書表示，當局已在二零一零年九月十七日向委員簡介「二零零九年分區研究」的結果和建議。她表示可向委員傳閱有關「二零零九年分區研究」的城規會文件及會議記錄，以供參考。委員表示同意。

91. 梁焯輝先生表示，「二零零九年分區研究」報告已納入有關本港工業樓面空間日後需求的預測，以作為「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶可改劃作其他用途的概括性指標。根據有關預測，只有三類製造業(即印刷、出版及有關行業、食品製造，以及運輸設備和製造業)在本地生產總值的增值額及製造業佔本地生產總值的比率方面錄得增長。規劃署亦已於最近完成「九龍東商業機構的統計調查」。「二零零九年分區研究」報告及「九龍東商業機構的統計調查」報告已上載規劃署的網站，以供公眾閱覽。

92. 經商議後，委員同意接納 R1 的部分內容及不接納 R1 的其餘內容和 R2 至 R25。委員繼而審閱文件第 6.1 段及附件 IV 所載不接納 R1 的其餘內容和 R2 至 R25 的理由，並認為有關理由應作出適當修訂。

申述編號 R1

93. 經進一步商議後，城規會決定接納申述編號 R1 的部分內容，建議對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》中有關「住宅(戊類)1」地帶的部分作出修訂，以參考元朗邨舊址及西鐵朗屏站北發展項目的建築設計規定。城規會就此要求秘書處擬備分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》的修訂項目，供城規會作進一步考慮。

94. 城規會亦決定不接納申述編號 R1 的其餘部分，理由如下：

- (a) 把申述地點改劃作住宅用途是根據「二零零九年全港工業用地分區研究」的結果而進行，不會對住屋與職位的平衡造成嚴重和急劇影響，理由是東頭工業區內餘下劃作「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的大塊土地仍可在區內提供就業機會，且重建作住宅用途時會以循序漸進的方式進行；
- (b) 「住宅(戊類)1」用地的最高建築物高度符合元朗市的規劃建築物高度輪廓。與先前規劃的商貿發展比較，已規劃的住宅發展的發展密度和上蓋面積上限較低，故此不應出現與周圍發展不相協調的問題。當局進行的視覺影響評估顯示，申述地點的已規劃住宅發展不會對周圍地區造成不可接受的視覺影響；
- (c) 在《建築物(規劃)規例》的管制下，在申述地點規劃的住宅發展項目的最大准許上蓋面積低於先前規劃的商貿發展的最大准許上蓋面積；
- (d) 根據空氣流通評估的結果，以及考慮到申述地點的規劃發展密度和上蓋面積上限會在改劃為「住宅(戊類)1」地帶後變得更低，當局預計改劃用途地帶不會對通風造成重大的負面影響。空氣流通評估亦已建議採取一些措施，以盡量減少對該區通風的影響；

- (e) 所規劃的住宅發展對交通帶來的累積影響已予評估，以確保申述地點的已規劃住宅發展不會對交通造成負面影響；
- (f) 在「住宅(戊類)1」地帶進行發展需先取得規劃許可，以確保已規劃的住宅發展不會與該區的工業用途產生環境不協調的問題；
- (g) 任何因北面的泵房所引致的潛在環境問題，會由「住宅(戊類)1」用地日後的發展商就住宅發展提交規劃申請時處理；
- (h) 當局已為改劃用途地帶進行視覺影響評估，並參考了就元朗市進行的空氣流通評估。有關的技術評估亦已考慮到人口和單位數目有所增加；
- (i) 申述人所引述先前的改劃用途地帶要求或修訂圖則申請，是關於個別地點並建議作出零碎的重建，而現時改劃作「住宅(戊類)1」地帶，是基於「二零零九年分區研究」內就整個東頭工業區土地用途所進行的全面檢討的結果；以及
- (j) 不支持重新審議和研究東頭工業區和元朗新市鎮的長遠土地用途和發展的建議，因為在改劃申述地點的用途地帶時，已考慮過東頭工業區和元朗新市鎮的長遠規劃和發展。

#### 申述編號 R2

95. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R2，理由如下：

- (a) 根據空氣流通評估的結果，以及考慮到申述地點的規劃發展密度和上蓋面積上限會在改劃為「住宅(戊類)1」地帶後變得更低，當局預計改劃用途地帶不會對通風造成重大的負面影響。空氣流通評估亦已建議採取一些措施，以盡量減少對該區通風的影響；



- (b) 所規劃的住宅發展對交通帶來的累積影響已予評估，以確保申述地點的已規劃住宅發展不會對交通造成負面影響；
- (c) 當局是根據「二零零九年全港工業用地分區研究」的結果選定把東頭工業區的申述地點改劃作住宅用途，因為該地點位於工業區的邊緣，因工業區與住宅區為鄰而可能產生的問題，只會在申述地點東面和南面發生，而有關問題可在提出規劃申請的階段處理；以及
- (d) 不支持把整個東頭工業區改劃作商業和住宅用途，並放寬整區的建築物高度限制的建議，原因是東頭區是元朗市的主要就業中心。為了在活化舊工業區與保持就業機會之間取得恰當的平衡，以循序漸進的方式改劃用途地帶較為恰當。

### 申述編號 R3

96. 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) 把申述地點改劃作住宅用途是根據「二零零九年全港工業用地分區研究」的結果而進行，不會對住屋與職位的平衡造成嚴重和急劇影響，理由是東頭工業區內餘下劃作「其他指定用途」註明「商貿」和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的大塊土地仍可在區內提供就業機會，且重建作住宅用途時會以循序漸進的方式進行；
- (b) 「住宅(戊類)1」用地的最高建築物高度符合元朗市的規劃建築物高度輪廓。與先前規劃的商貿發展比較，已規劃的住宅發展的發展密度和上蓋面積上限較低，故此不應出現與周圍發展不相協調的問題。當局進行的視覺影響評估顯示，申述地點的已規劃住宅發展不會對周圍地區造成不可接受的視覺影響；

- (c) 根據空氣流通評估的結果，以及考慮到申述地點的規劃發展密度和上蓋面積上限會在改劃為「住宅(戊類)1」地帶後變得更低，當局預計改劃用途地帶不會對通風造成重大的負面影響。空氣流通評估亦已建議採取一些措施，以盡量減少對該區通風的影響；
- (d) 在改劃為「住宅(戊類)1」地帶後，申述地點的發展密度會降低，而已規劃的住宅發展的上蓋面積亦須縮減。並無證據顯示已規劃的住宅發展會導致出現熱島效應、加劇空氣污染問題、遮擋陽光和妨礙接收電視訊號；
- (e) 所規劃的住宅發展對交通帶來的累積影響已予評估，以確保申述地點的已規劃住宅發展不會對交通和行人安全造成負面影響。附近地方已設有足夠的行人路和行人過路設施，並會在有需要時進行改善；
- (f) 並無證據顯示已規劃的住宅發展會造成負面的排污影響和空氣污染問題；
- (g) 並無證據顯示已規劃的住宅發展會造成治安問題；以及
- (h) 並無證據顯示已規劃的住宅發展會對附近居民的心理和生理健康造成負面影響。此外，風水事宜亦不是實質的規劃考慮因素。

申述編號 R4 至 R20

97. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R4 至 R20，理由如下：

- (a) 根據空氣流通評估的結果，以及考慮到申述地點的規劃發展密度和上蓋面積上限會在改劃為「住宅(戊類)1」地帶後變得更低，當局預計改劃用途地帶不會對通風造成重大的負面影響。空氣流通評估亦已

建議採取一些措施，以盡量減少對該區通風的影響；

- (b) 在改劃為「住宅(戊類)1」地帶後，申述地點的發展密度會降低，而已規劃的住宅發展的上蓋面積亦須縮減。並無證據顯示已規劃的住宅發展會導致氣溫上升和形成眩光；
- (c) 所規劃的住宅發展對交通帶來的累積影響已予評估，以確保申述地點的已規劃住宅發展不會對交通造成負面影響；
- (d) 在「住宅(戊類)1」地帶進行發展需先取得規劃許可，以確保已規劃的住宅發展不會與該區的工業用途產生環境不協調的問題；
- (e) 在計算已規劃的住宅發展預計帶來的人口增長後，現時和計劃在元朗分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內提供的休憩用地和康樂設施仍能符合《香港規劃標準與準則》的規定；以及
- (f) 並無證據顯示已規劃的住宅發展會對附近居民的心理健康造成負面影響。此外，風水事宜亦不是實質的規劃考慮因素。

#### 申述編號 R21

98. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R21，理由如下：

- (a) 根據空氣流通評估的結果，以及考慮到申述地點的規劃發展密度和上蓋面積上限會在改劃為「住宅(戊類)1」地帶後變得更低，當局預計改劃用途地帶不會對通風造成重大的負面影響。空氣流通評估亦已建議採取一些措施，以盡量減少對該區通風的影響；

- (b) 並無證據顯示已規劃的住宅發展在施工階段會造成空氣和噪音污染，而在施工階段所造成的空氣和噪音影響會受相關法例管制；
- (c) 所規劃的住宅發展對交通帶來的累積影響已予評估，以確保申述地點的已規劃住宅發展不會對交通造成負面影響；以及
- (d) 在計算已規劃的住宅發展預計帶來的人口增長後，現時和計劃在元朗分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內提供的休憩用地和教育及康樂設施仍能符合《香港規劃標準與準則》的規定。

#### 申述編號 R22 至 R24

99. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R22 至 R24，理由如下：

- 所規劃的住宅發展對交通帶來的累積影響已予評估，以確保申述地點的已規劃住宅發展不會對交通造成負面影響。

#### 申述編號 R25

100. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R25，理由如下：

- 當局已為改劃用途地帶進行視覺影響評估，並參考了元朗市進行的空氣流通評估。有關的技術評估亦已考慮到人口和單位數目有所增加。

### 特別職務組

## 議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮第 12A 條申請編號 Y/H4/6

申請修訂《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》，把中環中區政府合署、終審法院、炮台里及位於雪廠街的一所公眾廁所由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶  
(城規會文件第 8875 號)

---

[會議以廣東話和英語進行。]

### 簡介和提問部分

101. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀出席會議：

龍小玉女士	- 規劃署總城市規劃師／特別職務
吳劍偉先生	- 規劃署高級城市規劃師／特別職務
李禮賢先生	]
羅雅寧女士	]
李鉞先生	]
Ms. Mary Melville	]
黎廣德先生	]
Ms. Annalise Connell	] 申請人代表
Mr. John Bowden	]
薛德敖先生	]
李傑偉先生	]
麥嘉恩女士	]
楊國輝先生	]

102. 秘書表示，申請人代表及保護海港協會(申請人之一)分別於二零一一年七月二十七日及二零一一年七月二十八日提交信件。該兩封信件已於會上呈交。

103. 秘書續說，申請人代表於二零一一年七月二十七日發出的信件中，列出認為城規會就規劃署要求延期作出決定前所須考慮的事宜，內容重點包括：

- (a) 都會規劃小組委員會於二零一一年五月六日同意申請人的延期要求。然而，在規劃署的要求下，都會規劃小組委員會同意延期的限期為兩個月，即須於二零一一年七月考慮有關申請。申請人希望知道為

何當規劃署提出延期要求時，城規會採取不同的處理方式；

- (b) 就政府計劃進行的公眾諮詢已於二零一零年十二月結束，申請人希望知道為何公眾諮詢的評估工作需時這麼久。公眾諮詢結果應已向公眾發布，無須等待政府另行提出建議；
- (c) 倘若城規會決定延期考慮申請，便須待區議會及立法會事務委員會就經修訂的政府計劃提出意見後才考慮有關申請，以便把有關意見納入考慮範圍；
- (d) 除出售和重建西座外，政府的諮詢並無提供其他方案。申請人要求政府在考慮公眾就政府計劃所作出的回應時，必須亦考慮這宗申請所接獲的逾 6 200 份支持保育建議的公眾意見書。在考慮修訂其計劃時，政府必須考慮出售西座用地及／或拆卸西座大樓以外的方案。該等方案必須呈交區議會及立法會事務委員會。政府或宜進行另一輪公眾諮詢，把經修訂的政府計劃與上述方案作一比較；
- (e) 倘若城規會決定延期考慮申請，聆訊至少須在政府公布修訂計劃之後一個月進行，以便申請人有足夠時間取得技術意見(包括法律意見)，以便預備聆訊；
- (f) 不清楚規劃署是否建議政府的修訂計劃與這宗申請在同日予以考慮。城規會須作出明確聲明，確定政府的修訂計劃會於同日由相同的城規會委員考慮；
- (g) 申請人重申之前提出的要求，即政府的修訂計劃與這宗申請須同時予以考慮。同時進行聆訊在程序上並無明顯困難。此舉可節省時間，以便可同時向兩個建議的陳述人作出提問，並讓他們回應委員及彼此提出的事宜；
- (h) 若城規會認為無法同時就兩項陳述進行聆訊，申請人希望獲告知城規會的《辦事程序與方法》或《城

市規劃條例》(下稱「條例」)內哪些條文不允許作有關安排；

- (i) 申請人早前曾向城規會建議，為使聆訊公平公開，他們要求主席在聆訊時退席。申請人認為主席涉及利益衝突，因為他是發展局常任秘書長，倡議出售西座用地和拆卸大樓的政府計劃。就申請作出的決定涉及重大公眾利益，因此不單須進行公平聆訊，還須公開公正並彰顯人前；以及
- (j) 倘若兩宗個案的聆訊並非同時進行，申請人要求主席在考慮政府計劃時退席。這可確保兩宗個案均由相同的委員及主席進行聆訊。申請人亦要求出席這宗申請及政府計劃的聆訊的城規會官方委員就決定放棄表決。有關決定應由出席的非官方委員以不記名投票方式作出。

104. 秘書表示，保護海港協會於二零一一年七月二十八日發出的信件就要求政府計劃及這宗申請的聆訊不應由政府官員出任主席、所有政府官員不應投票及應以不記名方式進行投票，提出下列理由：

- (a) 眾所周知的原則，即「至為重要的是，公義不但要伸張，更要毫無疑問地彰顯人前」；
- (b) 自然公正原則，即任何人不能在涉及自己利益的爭端中作裁決；且有責任公正地行事；以及不應存在偏見和／或出現偏見；
- (c) 城規會會議的既定做法是任何委員如本身涉及利益或與申請人有任何聯繫，便須申報利益和放棄投票。沒有理據支持為何不可於此情況下對政府官員採取相同做法；
- (d) 作為公正無私的審裁處，城規會理應符合最崇高的操守標準，採取上述做法以確保所作決定明顯公平。城規會如偏離此原則，實在言不成理；以及

- (e) 有先例可援。一九九五年，當城規會考慮當局就發展遮打花園所提出的申請時，當時的主席伊信先生曾作出裁決，指政府官員只可根據原則以城規會委員的個人身分而非政府官員的身分進行投票。據此，除環境保護署署長一人投票反對政府外，其餘政府官員均放棄投票。就此個案而言，要求所有政府官員放棄投票是公平做法。

105. 主席歡迎各人出席會議，並解釋會議程序。他表示，此議項是考慮規劃署所提出的延期要求而非這宗申請。他繼而邀請總城市規劃師／特別職務簡介文件內容。

106. 龍小玉女士作出簡介，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 這宗第 12A 條申請由 20 個團體於二零一一年二月十一日提交，擬把位於《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》內的申請地點，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶；
- (b) 二零一一年五月六日，都會規劃小組委員會同意申請涉及廣大公眾利益，因此應由城規會全體委員審議。在申請人的要求下，都會規劃小組委員會亦同意延期兩個月就申請作出決定，即申請將於二零一一年七月考慮。隨後，申請人向城規會提交進一步資料，而該等資料於二零一一年六月三日公布，以供公眾提出意見。城規會暫定於二零一一年八月十二日考慮這宗申請；
- (c) 發展局及規劃署攜手於二零一零年九月至十二月期間就中區政府合署西座的擬議重建項目進行公眾諮詢。當局於二零一零年十一月五日就概念性的重建計劃向城規會等作出簡介。政府現就所接獲的公眾意見進行評估，以進一步考慮擬議的重建計劃。公眾諮詢結果、經修訂的重建計劃及擬議落實安排將於稍後公布，並會向立法會發展事務委員會、中西區區議會及城規會匯報。倘若城規會可於經修訂的



重建計劃及公眾諮詢結果公布後才考慮申請，城規會便可在評估申請時考慮所有相關因素，包括政府就西座用地所訂的最新重建計劃和所接獲的公眾意見。因此，規劃署建議把考慮申請的日期延至公眾諮詢報告及政府經修訂的西座重建計劃公布後，即理應不會超出約三個月(即二零一一年十一月)；以及

- (d) 申請人於二零一一年四月四日致函發展局，建議城規會應在同日聆訊這宗申請及政府的申請(即西座重建計劃)，以便兩宗申請的利弊可同時向城規會陳述，而同一組城規會委員可比較兩宗申請和作出適當的決定。這做法可節省時間和成本。因此，規劃署的延期要求符合申請人的擬議聆訊安排。

107. 主席繼而邀請申請人代表闡釋其申請。

108. 李禮賢先生提出下列要點：

- (a) 提交這宗第 12 A 條申請是爲了本港市民的公眾利益；
- (b) 秘書已提及申請人代表及保護海港協會分別於二零一一年七月二十七日及二零一一年七月二十八日提交的信件的重點。他不會在此贅述；以及
- (c) 申請人出席會議，是因爲文件所提供的資料並不完整和有欠清晰。申請人並關注規劃署要求延期會影響申請人的聆訊權利和申請未能在公平的情況下獲得考慮。

109. 李傑偉先生提出下列要點：

- (a) 城規會現正面對十分特殊的情況，因爲這是前所未有的事宜，但對公眾而言相當重要。政府官員與公眾利益之間可能存在利益衝突。城市規劃是不斷演變的過程，因此程序需有彈性以配合最新的發展。保護海港協會只有在下列情況下才會表示同意：

- (i) 政府的修訂計劃與這宗申請同時進行聆訊；  
以及
  - (ii) 聆訊將以非常公平的方式進行，並盡量達致  
公平；以及
- (b) 只有同時聆訊政府的修訂計劃及這宗申請才切合實際，因為既可節省時間，亦是合理程序。保護海港協會已提交一封信件(註明日期為二零一一年七月二十八日)及法律典據。相信有關信件及法律典據已送交委員傳閱。他歡迎委員就法律文件提問。

110. 李禮賢先生表示，李傑偉先生須於此時離開，並請委員向李先生提問。主席確認保護海港協會所提交的信件(註明日期為二零一一年七月二十八日)及法律典據已於會上呈交。委員並無向李先生提出問題。

[李傑偉先生於此時離席。]

111. 羅雅寧女士提出下列要點：

- (a) 政府山是香港最具歷史價值的地區和文化遺產。中區政府合署是政府山的一部分，亦是香港市民的資產。政府建議出售這塊文物用地實不合理。政府應撤銷建議，因為政府所進行的公眾諮詢除提出出售和重建西座的建議外，並無提出其他方案；
- (b) 申請人已向城規會提交一份名為「政府山匯編」(下稱「匯編」)的文件。匯編收納了很多學者、建築師、規劃師及其他專家就政府山進行研究的結果，該等結果從未納入政府文件內。匯編對聆訊相當重要，並需時完成。當申請人獲悉申請將於二零一一年七月提交城規會考慮時，申請人覺得實難於短時間內完成匯編。在別無選擇的情況下，申請人不得不加快進度而降低質素。然而，規劃署現建議把聆訊延至二零一一年十一月。申請人認為這安排有欠公允，故要求規劃署解釋背後原因；以及

- (c) 申請人要求政府撤銷出售政府山的建議。他們提交申請，是爲了讓公眾有機會通過法定途徑就政府建議以外的方案進行討論和表達意見。迄今，替代方案獲不少人士支持。因此，申請人代表於二零一一年七月二十七日信中所提出的其中一項要求是，政府必須考慮對這宗申請表示支持的公眾意見。

112. 黎廣德先生提出下列要點：

- (a) 規劃署建議延期考慮這宗申請，理由是政府尚未完成有關政府計劃的公眾諮詢報告。然而，政府計劃的既定假設是將會出售政府山而沒有其他選擇。這是不合理的做法；
- (b) 當政府於二零一零年十二月完成公眾諮詢後，不少香港市民要求保留政府山作公眾用途。從這宗申請的保育建議接獲超逾 6 200 份表示支持的公眾意見可見一斑。此外，根據公民黨於二零一一年二月進行的一項調查，73%的受訪者同意保留政府山作公眾用途，而 13%則同意把政府山改作商業用途。另外，61%的受訪者認爲，保留整個政府山的完整性是重新規劃用地的最重要考慮因素。只有 13%的受訪者認爲於用地興建甲級寫字樓是最重要的考慮因素；以及
- (c) 現時政府所擬備的公眾諮詢報告不會收納上述公眾意見，因爲該等意見是於公眾諮詢工作在二零一零年十二月完成後才收集。因此，政府的公眾諮詢報告未能充分反映市民就此事所表達的意見，以供城規會考慮。

113. 李禮賢先生提出下列要點：

- (a) 文件第 2.1 段指出，公眾諮詢結果、經修訂的重建計劃及擬議落實安排將向立法會事務委員會、中西區區議會及城規會匯報。申請人要求城規會在諮詢立法會事務委員會及中西區區議會後才就這宗申請作出決定，因爲城規會是就申請地點的地帶劃分作

出決定的機構。讓城規會就申請作出決定前獲得所有諮詢結果是適當的做法。

114. Ms. Mary Melville 提出下列要點：

- (a) 申請人要求這宗申請與政府的修訂計劃同時予以考慮。然而，有關文件並無提及此事。申請人要求當局澄清此點。如要求不獲接納，申請人希望得知為何兩者不可同時進行聆訊。

115. 李禮賢先生提出下列要點：

- (a) 申請人要求城規會就延期要求作出決定前所考慮的事宜，並非只是另訂聆訊申請的日期，還涉及如何進行聆訊。當中包括這宗申請與政府的修訂計劃是否同日進行聆訊；兩者是否同時進行聆訊；以及誰人該出席聆訊；以及
- (b) 城規會就延期要求作出的決定，並非只涉及另訂聆訊申請的日期，而是影響深遠的決定，特別是涉及考慮在政府計劃的公眾諮詢工作完成後所接獲的公眾意見。當局在考慮這宗申請及政府的修訂計劃時亦應考慮該等公眾意見。此外，在政府推出修訂計劃前不能公布公眾諮詢結果的做法，並無任何理據支持。

116. 一名委員備悉，在政府計劃的公眾諮詢工作完成後曾有民意調查進行。倘若城規會決定延期就申請作出決定，該名委員詢問當這宗申請提交城規會考慮時，該等最新的公眾意見會否提交城規會。此外，該名委員備悉羅雅寧女士所言，申請人花了大量時間編製匯編，這對非政府機構來說實非易事。上次延期所給予的時間並不足以讓申請人所整理的匯編合乎預期標準。該名委員表示，若這宗申請按規劃署的建議延期數月，申請人便可提交進一步資料，以支持申請。至於申請人要求同時考慮這宗申請和政府的修訂計劃，該名委員備悉規劃署已建議把考慮申請的日期延至政府制定修訂計劃後。因此，即使這宗申請和政府的修訂計劃並非一起考慮，城規會在考慮這宗申請時應已獲簡介政府的修訂計劃。然而，該名委員表示，在訂定

聆訊申請的日期時，必須確保這宗申請在提交城規會考慮前，公眾有足夠時間回應政府的修訂計劃。

117. 對於申請人代表提及欠缺足夠時間擬備匯編，龍小玉女士澄清說，申請人於二零一一年四月十一日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間就政府部門對申請提出的意見擬備回應。由於政府部門的意見已於二零一一年三月底送交申請人，當局認為給予額外一個月時間擬備進一步資料應已足夠(即在二零一一年六月提交)，因此建議這宗申請應於二零一一年五月會議之後兩個月(即二零一一年七月)提交城規會考慮。若申請人認為需要更多時間擬備進一步資料，他們可要求再延期。

118. 對於有委員詢問申請人或市民是否有足夠時間回應政府的修訂計劃，龍小玉女士表示這宗申請是政府計劃以外的其他方案，即保育整個政府山。政府現正修訂其重建計劃，以包括所接獲的公眾意見，並承諾向立法會發展事務委員會、中西區區議會及城規會匯報經修訂的重建計劃。規劃署要求延期考慮這宗申請，是爲了讓城規會在評估申請時，可考慮所有相關的考慮因素，包括政府的修訂計劃及公眾諮詢的結果。倘若城規會決定延期考慮申請，當局會就重訂聆訊日期徵詢申請人。至於這宗申請及政府的修訂計劃是否一同考慮，則由城規會決定。

119. 同一名委員表示，通過重訂聆訊日期，相信有足夠時間讓申請人就政府的修訂計劃提出意見。龍小玉女士在回應該名委員的問題時表示，只要城規會仍未就申請作出決定，申請人可提交進一步資料。當局會根據城規會就「修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 32)處理進一步資料。秘書會決定有關的進一步資料是否獲豁免遵守有關公布及重新計算的規定。

120. 李禮賢先生表示，申請人一般會在聆訊前一星期接獲相關的城規會文件。在二零一一年七月二十七日的信件中，申請人要求這宗申請的聆訊至少須於政府公布修訂計劃後一個月才進行。這是以確保申請人有合理時間考慮該修訂計劃。一名委員詢問，申請人所關注的問題，是否申請人會獲給予足夠和合理的時間考慮政府的修訂計劃；如是的話，所要求的時間爲

何。李禮賢先生答是，並表示申請人要求給予一個月時間考慮政府的修訂計劃。

121. Ms. Mary Melville 表示，有關政府計劃的公眾諮詢期只是在強大公眾壓力下才延長一個月。申請人正承受巨大壓力，因為財政司司長已在財政預算中宣布出售政府山，但這宗申請仍未獲城規會考慮。

122. 一名委員詢問，倘若城規會決定延期考慮申請，申請人會否遭受影響。黎廣德先生表示，如政府不撤銷出售政府山的建議，申請人便不可進行全面研究，探討如何利用政府山才最符合公眾利益。申請地點便會閒置多年，尤如西九文化區及前水警總部用地的情況。對公眾來說，這是莫大的損失。

123. 李禮賢先生重申，申請人要求同日及同一時間考慮這宗申請及政府的修訂計劃。不過，城規會文件並無明確闡釋此點。此外，如另行考慮政府的修訂計劃，在政府公眾諮詢工作之後所收集的意見將會被遺漏。

124. 羅雅寧女士表示，政府山是公眾的財產。申請人花了大量時間研究政府山的歷史，並編製匯編。這項工作該由政府而非非政府機構進行。社會並無討論政府山應否出售和重建，而古物諮詢委員會亦無討論政府山的重要文物價值。不過，財政司司長已在財政預算內公布出售政府山。據她了解，賣地章程正在草擬中。

125. 一名委員表示，除政府的修訂計劃和申請人的建議外，城規會或須考慮申請人就政府修訂計劃所提出的意見。主席表示，城規會於此會議上所須決定的是規劃署所提出的延期要求。

126. 黎廣德先生表示，城規會不應是政府所提建議的橡皮圖章。倘若城規會行使其獨立裁決權，並如期於二零一一年八月十二日就申請作出有利申請人的決定，政府可能撤銷其修訂計劃。一名委員表示，城規會在考慮每宗個案時均保持獨立和公正。該名委員詢問申請人的代表為何城規會不應待取得所有相關資料(包括政府的修訂計劃及這宗申請)後才作決定。黎廣德先生表示，這宗申請已隨時可供城規會考慮，因為相關政府部

門及公眾已就申請提出意見。倘若須等待政府的修訂計劃，城規會便不是行使獨立的裁決權。該名委員不同意黎廣德先生的意見。

127. 一名委員詢問，對於由政府及申請人提出的延期要求，考慮因素是否相同。秘書表示，根據城規會就「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，規劃署及申請人均可要求延期考慮第 16 條或第 12A 條申請，並就延期提交理據供城規會考慮。在一般情況下，倘若延期理據符合上述城規會規劃指引所訂定的標準，城規會通常會同意規劃署或申請人的首個延期要求。就此個案而言，如把這宗申請的考慮日期延至當局公布公眾諮詢報告和政府的修訂計劃後，申請人仍可在獲取該等資料時要求進一步延期，以便有更多時間作預備。另外，申請人可在城規會考慮這宗申請前向城規會提交進一步資料。

128. 一名委員表示，在考慮這宗申請時，城規會只關注在考慮所有相關因素後，如何為分區計劃大綱圖上的用地作出最完善的規劃。財政司司長是否已宣布出售用地應不會影響城規會的決定。此外，在城規會就申請作出決定前，各相關持份者應有足夠時間考慮相關資料。李禮賢先生表示，申請人基本上提出相同的要求，即在考慮第 12A 條申請時，城規會須於同日同時獲得所有相關資料。然而，城規會文件並無明確闡釋此點。就延期要求作出決定時，城規會應明確列出申請人在今天所提出的要求。

129. Ms. Annalise Connell 表示，城規會可按這宗申請的個別情況作出考慮。如情況屬實，實無須延至政府的修訂計劃公布後才考慮申請。另一做法是城規會可一併考慮這宗申請和政府的修訂計劃。申請人對上述兩項安排均無異議。事實上，申請人已隨時可陳述個案而無須延期考慮申請。

130. 羅雅寧女士表示，申請人所提交的資料一般會概述於城規會文件內。然而，匯編所載有關政府山的資料十分珍貴，她希望委員可就申請作出決定前閱覽。秘書表示，儘管規劃署會把申請人的資料載於文件的正文內，但根據一貫做法，所有由申請人所提交的文件將會隨附於城規會文件，供委員傳閱。

131. 由於申請人代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，主席表示此議項的簡介和提問部分已經完成，城規會會在申述人代表離席後商議此議項，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝總城市規劃師／特別職務及申述人代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

132. 副主席表示，根據慣例，規劃署及申請人均可提出延期要求。倘若符合城規會規劃指引編號 33 所訂定的延期準則，城規會將會同意有關的延期要求。這次延期要求是由規劃署提出，該署已就延期提交充分理據，而且並非要求無限期延期。因此，此延期要求可根據城規會規劃指引編號 33 予以支持。

133. 作為委員的背景資料，秘書表示申請人於二零一一年四月十一日要求延期考慮申請，並於二零一一年五月六日獲都會規劃小組委員會通過。其後，申請人於二零一一年六月三日提交進一步資料，有關資料於二零一一年六月十四日至二零一一年七月五日期間公布，供公眾提出意見。根據相關的城規會規劃指引，由於考慮申請的法定期限須重新計算，城規會重訂於二零一一年八月十二日考慮這宗申請。鑑於規劃署要求延期就申請作出決定(理由已詳載於文件)，因此有關的延期要求提交是次城規會會議考慮。倘延期要求不獲接納，這宗申請將會如期於二零一一年八月十二日提交城規會考慮。但倘若城規會同意延期要求，申請將於公眾諮詢報告及政府修訂計劃公布後才提交城規會。申請人要求其申請及政府的修訂計劃於同日同時予以考慮，並要求在聆訊其第 12A 條申請前有足夠時間考慮政府的修訂計劃，故要求聆訊在政府修訂計劃公布後一個月才進行。另外，他們要求在區議會及立法會事務委員會就政府的修訂計劃提出意見後才進行聆訊，以便城規會可考慮該等意見。

134. 一名委員同意規劃署的延期要求。這有助城規會就申請作出決定時可齊備所有相關資料(包括公眾諮詢結果及政府的修訂計劃)，並讓申請人有足夠時間就政府的修訂計劃作出考慮和提出意見。

135. 一名委員詢問，延期考慮這宗申請的期限會否不超過三個月。秘書澄清說，按載於文件第 2.4 段的規劃署建議，這宗



申請將於公眾諮詢報告及政府修訂計劃公布後提交城規會考慮。預計這不會超過約三個月(即二零一一年十一月)。

136. 一名委員詢問，城規會是否曾同意沒有就延期訂定一個明確日期的延期要求。秘書表示，一般來說，申請人會獲兩個月擬備所提交的進一步資料。不過，亦有少數個案，其延期的期限是基於一項事件而非明確日期。

137. 秘書在回應一名委員的問題時表示，這宗申請可如期在二零一一年八月十二日提交城規會考慮，但當局必須遠在該日期前公布政府的修訂計劃。不過，由於現已是七月底，因此應無法趕及。

138. 副主席詢問，城規會是否須於此會議上就申請人要求於同日同時考慮這宗申請及政府的修訂計劃作出決定。委員認為城規會在此會議上所須考慮的是規劃署所提出的延期要求。這宗申請及政府的修訂計劃是否一併考慮屬於程序問題，無須於會議上作出決定，尤其當政府的修訂計劃在現階段仍未公布。

139. 經進一步商議後，城規會同意按規劃署的建議延期考慮這宗申請，並同意這宗申請在政府公布公眾諮詢報告及西座經修訂的重建計劃後才提交城規會考慮。城規會亦同意無須在此會議上決定是否同時考慮這宗申請及政府的修訂計劃。委員將於稍後階段作出決定。

[馬詠璋女士於此時離席。]

## 程序事項

### 議程項目 7

[公開會議]

通過《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21A》的擬議修訂，並將該圖呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8876 號)

---

[會議以廣東話進行。]

140. 以下委員就此議項申報利益：

陳曼琪女士 - 其配偶在京士柏區擁有一個物業

陳偉偉先生 - 身為基督教香港信義會的教友，該教會曾就油麻地分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述提交意見

141. 委員備悉陳曼琪女士已就未能出席會議致歉，陳偉偉先生則已離席。

142. 秘書簡述文件的內容。她表示在二零一零年十月二十九日，分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括施加建築物高度限制和改劃一些用地的用途地帶以反映其現有用途。城規會於二零一一年五月十三日經考慮有關的九份申述和 702 份意見後，決定為順應一份申述的部分內容而建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，以及不接納其餘的申述。二零一一年六月三日，擬議修訂根據條例第 6C(2)條公布，以供作出進一步申述。委員備悉城規會並無接獲任何進一步申述，並同意須根據條例第 6G 條，按文件第 4(a)段所載的擬議修訂而對分區計劃大綱圖作出修訂。

143. 秘書表示，香港地產建設商會於二零一一年七月二十六日提出司法覆核申請，當中包括針對城規會不接納該會就分區計劃大綱草圖所作申述的決定提出覆核。在這次司法覆核中，

申請人提出申請，當中包括暫緩把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准，以待法院就司法覆核程序作出最終裁決。二零一一年七月二十七日，高等法院批予司法覆核許可，並發出指令，就暫緩呈交分區計劃大綱圖一事安排召開簡短的各方聆訊。當局會在稍後向城規會簡介該宗司法覆核申請的詳情。

144. 秘書續說，二零一一年七月二十八日，申請人的律師 Mayer Brown JSM(下稱「JSM」)去信城規會，要求城規會確認不會採取任何行動，向行政長官會同行政會議呈交分區計劃大綱草圖，以待法院就申請司法覆核許可和暫緩呈交草圖的事宜作出裁決。不過，如城規會擬向行政長官會同行政會議呈交分區計劃大綱草圖，JSM 要求須預早至少兩整天通知，以便有機會向法院申請適當的緊急中期濟助。JSM 註明日期為二零一一年七月二十八日的信件於會上呈交。基於司法覆核程序，秘書建議如城規會擬把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准，須預早至少兩整天通知申請人，委員亦表示同意。城規會如決定不反對暫緩呈交分區計劃大綱草圖，草圖將不會呈交行政長官會同行政會議核准。城規會如決定反對暫緩呈交分區計劃大綱草圖，而法院不批准暫緩呈交草圖，城規會將須展開法定製圖程序，把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

### **議程項目 8 至 11**

[閉門會議]

145. 議程項目 8 至 11 以機密形式記錄。

### **議程項目 12**

[公開會議]

### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

146. 餘無別事，會議於下午二時五十分結束。