

二零一三年一月十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1027 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
黃仕進教授	
馬錦華先生	
陳漢雲教授	
陳仲尼先生	
李偉民先生	
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	
邱榮光博士	

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧文女士

林光祺先生

劉興達先生

李文辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

王明慧女士

環境保護署助理署長

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署副署長  
林潤棠先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

列席者

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士(上午會議)  
盧惠明先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士(上午會議)  
何盛田先生(下午會議)

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年一月四日第 1026 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年一月四日第 1026 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。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖／發展圖／發展審批地區圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一三年一月八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准西南九龍分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K20/28)、西九文化區發展圖(重新編號為 S/K20/WKCD/2)及蓮麻坑發展審批地區圖(重新編號為 DPA/NE-LMH/2)。核准上述圖則一事已於二零一三年一月十八日在憲報公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一三年一月八日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，將《粉嶺／上水分區計劃大綱圖 S/FSS/16》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一三年一月十八日在憲報公布。

#### (iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 7 號

在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 84 約地段第 529 號 A 分段(部分)

臨時露天存放建築機器及機械零件(為期三年)

(申請編號 A/NE-HLH/17)

---

4. 秘書報告，這宗上訴個案是針對城規會經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-HLH/17)的決定。該宗申請提出在恐龍坑分區計劃大綱圖上的「農業」地帶臨時露天存放建築機器及機械零件，為期三年。

5. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一二年九月二十四日就這宗上訴個案進行聆訊，並於二零一二年十二月二十七日以四對一多數票，駁回有關上訴。上訴委員會大部分委員的意見的主要考慮因素為：

- (i) 一九九九年三月五日，城規會公布恐龍坑發展審批地區圖，以供公眾查閱，為期兩個月，上訴人當時並沒有提出關於該「農業」地帶的反對意見；
- (ii) 根據恐龍坑分區計劃大綱圖的《說明書》，恐龍坑發展審批地區(下稱「該區」)的整體規劃意向，基本上是保育自然景觀，保留該區的鄉郊特色，並保留常耕和休耕農地作農業用途；
- (iii) 根據恐龍坑分區計劃大綱圖的《說明書》，漁農自然護理署已把區內農地列為優質農地；
- (iv) 上訴地點劃為「農業」地帶，而根據該地帶的規劃意向，該地點應予以保存和保護，以便作農業用途。按建議改變該地點的用途，以便臨時露天存放建築機器及機械零件，顯然不符合該「農業」地帶的規劃意向；
- (v) 上訴人既未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的環境造成負面影響，亦未能證明可以解決通往上訴地點那條狹窄而且不合標準的車輛通道所產生的交通問題。此外，有公眾意見認為運載物料的重型車輛會對行人和其他車輛構成危險，擬議的用途亦會損害環境。由於最接近的住用構築物距離上訴地點只有約 10 米，因此即使該地點在過去三年並無涉及任何投訴，該住用構築物的居民日後亦有可能會作出投訴。擬議的發展項目顯然不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的

城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定；以及

- (vi) 上訴人引述先前一宗獲城規會批准涉及同類用途的規劃申請(編號 A/NE-TKL/334)為先例，但上訴委員會表示兩宗上訴所涉的地點並不相同，另外那宗個案的地點位於一條主要道路旁邊，屬城規會規劃指引編號 13E 所指的第 2 類地區。此外，上訴人已確認有意在上訴地點長期露天存放建築機器及機械零件，這樣做顯然並不符合該「農業」地帶的規劃意向。

6. 上訴委員會亦留意到有少數委員認為申請地點被用作露天貯物用途已有一段時間，可恢復作農業用途的機會甚微，批給附有條件的規劃許可，有助在土地運用和環境保育之間取得適當的平衡，以及在申請地點作擬議的臨時用途，不會影響「農業」地帶的規劃意向。

7. 上訴委員會的裁決書和上訴摘要的副本已於二零一三年一月十六日送交各委員參考。

[陳仲尼先生、林光祺先生及梁慶豐先生此時到席。]

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 3 號

在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 55 號(部分)臨時露天存放沙石及紅磚(為期三年)

(申請編號 A/YL-PH/623)

---

8. 秘書報告，上訴人於二零一二年三月八日向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城規會於二零一一年十二月二十三日覆核後駁回一宗規劃申請(編號 A/YL-PH/623)的決定。該宗申請涉及臨時露天存放沙石及紅磚，為期三年。上訴地點在八鄉分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶。上訴人於二零一二年十二月十二日主動放棄上訴。上訴委員團於二零一三年一月七日正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

### 上訴個案統計數字

9. 秘書報告，截止二零一三年一月十八日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 21 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	29
駁回	:	126
放棄／撤回／無效	:	163
尚未聆訊	:	21
有待裁決	:	3
<b>總數</b>	:	<b>342</b>

[何培斌教授此時到席。]

### 西貢及離島區

#### 議程項目 3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

第 16 條申請編號 A/TKO/94

擬在劃為「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)6」地帶的將軍澳第 65C 區的將軍澳市地段第 112 號及第 124 號和第 68B 區的將軍澳市地段第 93 號及第 126 號略為放寬地積比率、上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的「住宅(甲類)」發展  
(城規會文件第 9217 號)

---

[會議以廣東話進行。]

10. 主席表示，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會曾於二零一二年十二月二十一日舉行的會議上審議這宗第 16 條規劃申請，並認為應把申請轉交城規會大會，由全體委員審議。主席告知各委員，發展局局長已公布，將會把有關用地內其中一個地段撥予香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展新的居者有其屋計劃項目。故此，委員如與房委會有任何關連，必須就此議項申報利益。秘書表示，鑑於申請人是地政總署西貢地政專員，地政總署副署長已就此議項申報利益。此外，買入將軍澳市地段第

76 號、第 113 號、第 114 號及第 118 號的新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)附屬公司提交了公眾意見書，表示反對這宗規劃申請，因此，與新鴻基公司有業務往來的委員亦已申報利益。基於上述情況，下述委員已就此議項申報利益：

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 林潤棠先生<br>(以地政總署副署長的身<br>分)       | — 申請人  |
| 劉興達先生                            | } 現與新鴻基公司有業務往<br>來   |
| 符展成先生                            |  |
| 林光祺先生                            | ] 現與新鴻基公司及房委會<br>有業務往來   |
| 黎慧雯女士                            |  |
| 劉文君女士                            | — 現與新鴻基公司有業務往<br>來，亦是房委會委員   |
| 黃遠輝先生                            | — 現為房委會資助房屋小組<br>委員會主席   |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身分)             | — 現為房委會建築小組委員<br>會及策劃小組委員會委員   |
| 許國新先生<br>(以民政事務總署<br>助理署長(2)的身分) | — 現為房委會策劃小組委員<br>會和資助房屋小組委員會<br>的候補委員，負責補替擔<br>任該兩小組委員會委員的<br>民政事務總署署長 |
| 梁慶豐先生                            | — 現與房委會有業務往來   |
| 霍偉棟先生                            | — 為房委會一項研究的顧問<br>(該項研究於二零零九年<br>完成)                                    |

11. 委員同意，除霍偉棟先生外，上述委員均涉及直接利益，應在討論此議項時暫時避席。委員備悉符展成先生和黎慧雯女士此時尚未到席。除霍偉棟先生外，已到席的上述委員均於此時暫時離席。

#### 簡介及提問部分

12. 以下政府部門的代表此時獲邀到席上：

- |       |                |
|-------|----------------|
| 鍾文傑先生 | — 規劃署西貢及離島規劃專員 |
|-------|----------------|



李天生先生                      一    土木工程拓展署新界東拓展處總工程師

13. 主席邀請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗申請。鍾文傑先生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：

#### 背景資料

- (a) 申請人，即地政總署西貢地政專員，請求城規會批准略為放寬《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/20》上一幅位於將軍澳市中心南部(下稱「市中心南部」)的用地的發展限制；
- (b) 這宗申請建議略為放寬該用地的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制，以作准許的住宅發展，詳情如下：

#### *將軍澳市地段第 112 號及第 124 號*

- (i) 在將軍澳分區計劃大綱圖上，將軍澳市地段第 112 號及第 124 號(北面兩個地段)劃為「住宅(甲類)4」地帶。申請人建議把北面這兩個地段的整體最高住用地積比率由 3 倍增加至 3.3 倍。至於整體最高非住用地積比率和整體最大上蓋面積則不變，仍分別維持在 0.5 倍和 50%；
- (ii) 申請人又建議放寬北面兩個地段支區(a)的發展限制，把最高住用地積比率由 3 倍增至 5 倍，最高非住用地積比率由 0.5 倍增至 1 倍，最大上蓋面積由 50% 增至 65%，目的是使設計可以更為靈活，讓兩個地段的支區(a)可有較高比例的樓面空間；
- (iii) 申請人也建議提高位於「住宅(甲類)4」地帶的支區(a)和(b)的最高建築物高度，支區(a)由主水平基準上 65 米提高至主水平基準

上 85 米，支區(b)則由主水平基準上 35 米提高至主水平基準上 45 米；

*將軍澳市地段第 93 號及第 126 號*

- (iv) 在將軍澳分區計劃大綱圖上，將軍澳市地段第 93 號及第 126 號(南面兩個地段)劃為「住宅(甲類)6」地帶。申請人建議把南面這兩個地段的整體最高住用地積比率由 2 倍增加至 2.4 倍。至於整體最高非住用地積比率和整體最大上蓋面積則不變，仍分別維持在 0.5 倍和 50%；
- (v) 為使設計可以更為靈活，申請人也建議放寬南面這兩個地段內支區(a)的發展限制，把最高住用地積比率由 2 倍增至 3 倍，最高非住用地積比率由 0.5 倍增至 1 倍，最大上蓋面積由 50% 增至 55%，另又建議放寬將軍澳市地段第 126 號支區(c)的最高住用地積比率限制，由 2 倍增至 4 倍；
- (vi) 申請人也建議提高支區(a)和(b)的最高建築物高度，支區(a)由主水平基準上 50 米提高至主水平基準上 65 米，支區(b)則由主水平基準上 35 米提高至主水平基準上 45 米；

*增加單位供應數目*

- (vii) 根據擬議的計劃，有關用地可提供的單位總數將增加 15% 或約 433 個，即由 2 887 個增加至 3 320 個；

*擬設非建築用地*

- (viii) 為進一步提高市中心南部有關用地一帶的美化市容價值，申請人建議在將軍澳市地段第 112 號與第 124 號之間闢設 10 米闊的公共行人通道／非建築用地、在將軍澳市地段第

93 號與第 126 號之間闢設 10 米闊的公共行人通道／非建築用地，以及在將軍澳市地段第 93 號與第 126 號兩幅土地的中央闢設 15 米闊的南北向非建築用地。闢設這些公共行人通道／非建築用地，可方便行人進出、提高海旁一帶的視覺通透度，以及防止南面兩個地段出現外牆過闊的建築物，藉此改善透風情況。申請人表示，有關闢設公共行人通道／非建築用地的規定，會在相關地段的契約中訂明；

[王明慧女士在此時到席。]

#### 政府部門的意見

- (c) 政府部門的意見——政府各局／部門對這宗規劃申請不表反對或沒有提出負面意見。相關政府部門／局提出的意見詳載於文件附件 A 的「鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/94 號」(下稱「小組委員會文件」)第 9 段，當中要點如下：
- (i) 發展局局長認為，處理房屋問題屬政府的重要政策，發展局支持這宗申請，因為有關建議能夠增加有關用地的建屋量；
  - (ii) 申請人提交的空氣流通評估專家意見認為，放寬有關用地發展限制的建議預期不會對通風情況造成負面影響。從空氣流通角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對此並無意見。此外，有關建議尚包括若干項設計優點，而有關用地的契約條款，將規定申請人必須提交總綱發展藍圖，並把這些設計優點納入藍圖內；
  - (iii) 從視覺影響角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，雖然北部用地的建築物高度明顯有所增加，但是有關建議已適當顧及在該區應用的梯級狀建築物高度設

計概念。考慮到該區的規劃意向是要發展高密度住宅並把較低的樓層作商業用途，再加上從有關用地東面各主要公眾觀景點所看到的景貌來衡量，城市規劃師／城市設計及園境認為，整體的景觀規劃能配合擬議放寬的限制，而有關建議對市中心南部整體的景觀布局造成的影響微不足道。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為有關用地的規劃參數變動輕微，從景觀角度考慮，他原則上對這宗申請並無負面意見；

- (iv) 運輸署署長認為，整體而言，當各發展項目完成並入伙後，將軍澳南部應有足夠的泊車位。將軍澳南部的道路網絡亦應足以承受擬議發展密度按建議提高後所產生的額外交通流量，現有道路網絡及公共交通系統所受到的額外交通影響應該甚微；以及
- (v) 土木工程拓展署新界東拓展處處長認為，現有或已承諾提供的基礎設施應該足以應付按建議略為放寬發展限制後所帶來的需求，所以沒有需要展開大規模改善工程；

#### 公眾的意見

- (d) 在這宗規劃申請的法定公布期的首個三星期內，當局共接獲 2 373 份公眾意見書。兩名提意見人支持這宗申請，三名提意見人提出一些與這宗申請並無直接關係的建議。餘下的 2 368 份意見書則反對這宗規劃申請。這些反對意見主要是由維景灣畔居民、清水灣半島居民和將軍澳屋苑大聯盟成員以內容劃一的信提交。買入市中心南部有關用地西面的將軍澳市地段第 76 號、第 113 號、第 114 號、第 115 號和第 118 號的公司已提交了公眾意見書，表示反對這宗申請。反對的主要理由撮載於小組委員會文件第 10 段，當中要點如下：

- (i) 現行的發展限制是根據二零零五年完成的「將軍澳進一步發展的可行性研究」(下稱「可行性研究」)所建議的設計概念而制訂，並經過充分的公眾諮詢後才納入分區計劃大綱圖內。放寬該等限制，令提意見人覺得被欺騙，認為政府出爾反爾；
- (ii) 提高有關用地的發展密度後會出現屏風樓，妨礙通風及陽光透入，影響該區附近居民的健康；
- (iii) 提高有關用地的發展密度會令人口增加，使交通擠塞問題惡化，並增加泊車與公共交通設施、道路容量、區內基礎設施及社區與醫護設施所承受的壓力；
- (iv) 申請人沒有進行交通、環境及通風等各重要方面所受影響的技術性評估，作為支持這宗申請的理據，亦沒有評估對毗鄰地區例如第65及66區所產生的視覺影響；
- (v) 有關建議提出把地積比率和建築物高度限制分別放寬20%和30%，又建議將地積比率由2倍增至5倍，幅度其實很大，不算是輕微的放寬；
- (vi) 有關建議偏離了現行的分區計劃大綱圖，對之前根據現行分區計劃大綱圖的限制而購入市中心南部土地的發展商不公平。有關建議會影響鄰近已承諾進行的發展項目的設計和可享景觀。有關建議亦會把建築物高度輪廓的梯級由三級減為兩級，對視覺及通風有負面影響；以及
- (vii) 批准這宗申請會為日後出現的同類個案立下不良先例；以及

## 規劃署的意見

- (e) 有關這宗申請的規劃考慮因素和評估已詳載於小組委員會文件第 11 段，現撮述如下：

### *分區計劃大綱圖的規劃意向*

- (i) 根據這宗申請，位於「住宅(甲類)」地帶的有關用地，其規劃意向會維持不變，即有關用地仍會作高密度住宅用途，而建築物的最低三層仍作商業用途；

### *分區計劃大綱圖的設計概念*

- (ii) 在有關用地後方為寶盈花園和一個租住公屋發展項目，前者的住用地積比率為 7.15 倍，非住用地積比率為 0.1 倍，而後者的住用地積比率為 4 倍，非住用地積比率為 0.5 倍。以鄰近港鐵站的黃金地段而言，有關用地擬議的整體最高住用及非住用地積比率，(即北面兩個地段的擬議住用及非住用地積比率分別為 3.3 倍及 0.5 倍，而南面兩個地段的擬議住用及非住用地積比率則分別為 2.4 倍及 0.5 倍)仍屬偏低；
- (iii) 提高建築物高度後，北面兩個地段內擬議「最高地帶」(即支區(a))的建築物高度為主水平基準上 85 米，仍然較毗鄰的租住公屋低 15 米，亦較寶盈花園低 40 米。因此，「可行性研究」建議建築物高度朝海旁方向遞降以構成梯級狀輪廓這個主要的設計概念可以保持。有關用地內地段的整體住用地積比率會是 3.3 倍(適用於北面兩個地段)及 2.4 倍(適用於南面兩個地段)，而放寬該四個地段內支區的發展限制，是為了解設計更為靈活；

### *對視覺、空氣流通和環境的影響*

- (iv) 總城市規劃師／城市設計及園境認為，考慮到該區的規劃意向是要發展高密度住宅，再

加上從有關用地東面各主要公眾觀景點所看到的景貌來衡量，有關建議對市中心南部整體的景觀布局造成的影響微不足道；

- (v) 申請人的空氣流通評估專家認為，由於建築物的高度仍是由內陸朝海旁方向遞降，維持梯級狀的輪廓，因此，即使建築物高度按建議增加，南風仍然可以吹到較為內陸的地區，再順着建築物向下吹，使行人路面的通風情況得以改善。闊逾 100 米的東面水道（位於有關用地的東面）可以作為引入南風至市中心的通風廊。按建議增加建築物高度，不會對附近地區的通風情況造成負面影響。從視覺影響角度考慮，總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核均對這宗申請沒有意見；
- (vi) 從環境保護角度考慮，環境保護署署長對這宗申請沒有意見；

#### *其他技術性影響*

- (vii) 相關的政府部門已確認，現有的基礎設施，主要是指交通及運輸、渠務和供水設施，應足以應付因提高發展密度而所引致的需求。所有相關政府部門均沒有就這宗申請提出負面意見；

#### *其他事宜*

- (viii) 這宗規劃申請建議在北面兩個地段之間和兩個南面地段之間各闢設一條 10 米闊的公共行人通道／非建築用地，並在南面兩個地段中央闢設 15 米闊的南北向非建築用地。上述建議可方便行人進出，亦有助提高海旁一帶的視覺通透度和改善透風情況，屬規劃上的優點；

- (ix) 申請人建議闢設非建築用地，以及在契約條款規定必須提交總綱發展藍圖，均屬規劃優點，有助提高市中心南部的美化市容價值；

*對公眾意見的回應*

- (x) 已備悉支持這宗申請的兩份意見書的意見；
- (xi) 關於有公眾意見質疑有關建議是否與「可行性研究」的建議相左這一點，上文已概述「可行性研究」建議的基本設計概念，是要藉着有關用地上不同高度的建築物，使市中心南部呈現梯級狀的建築物高度輪廓，而有關建議並不會改變上述設計概念；
- (xii) 關於有公眾意見認為有關建議會阻擋日光透入現有住宅樓宇及妨礙樓宇通風，須指出的一點是，有關用地旁邊現時並沒有任何住宅樓宇，因此，產生上述不良影響的可能性極低，況且有居民提交內容劃一的信的屋苑，即清水灣半島和維景灣畔，更距離有關用地分別超過 150 米和 650 米；
- (xiii) 關於有公眾意見關注擬議增加約 433 個單位對交通、泊車、基礎設施及社區設施構成的潛在影響，所有被諮詢的相關政府部門均沒有就這宗申請提出負面意見；
- (xiv) 關於有公眾意見提出應否把有關用地用以興建公共房屋，鑑於這宗申請的目的是要略為放寬發展限制，因此房屋類別並非重要考慮因素；以及
- (xv) 關於有公眾意見質疑這宗申請建議放寬發展限制的幅度是否屬於輕微，以及批准這宗申請會否立下先例，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，城規會可按個別申請的情況作出考慮；



諮詢西貢區議會

(f) 這宗建議略為放寬有關用地發展限制的規劃申請，已於二零一二年十一月六日提交西貢區議會討論。二零一二年十一月六日西貢區議會會議的相關會議記錄載於文件附件 C，當中主要意見如下：

(i) 雖然會議上意見紛紜，但超過半數在該次區議會會議上發言的西貢區議員均支持或不反對有關建議，理由包括有關建議可以增加單位供應量，應付迫切的房屋需求；政府須賣地供興建私營房屋，以增加收入；將軍澳區對私營房屋有需求；以及有關建議可保持梯級狀建築物高度輪廓的設計概念，實屬合理；以及

(ii) 不過，有部分西貢區議員表示反對有關建議，理由包括有關建議會令私人發展商得益；有關用地應用作發展公共房屋；有關建議偏離了「可行性研究」(二零零五年)建議並獲市民支持的設計概念；有關建議會對周圍樓宇的景觀和通風情況以至運輸和社區服務的承受力帶來不良影響；須進行更多公眾諮詢；會立下先例，引來更多要求進一步提高區內發展密度的申請；

小組委員會在二零一二年十二月二十一日審議這宗申請時所作的考慮

(g) 二零一二年十二月二十一日，小組委員會審議這宗申請，並決定把這宗申請轉交城規會大會，由全體委員審議。二零一二年十二月二十一日會議席上的討論情況載於文件附件 B 的會議記錄內，各委員的主要意見如下：

(i) 委員備悉，按照建議略為放寬申請地點的發展限制以提高發展密度，目的是要增加單位供應量以應付社會需求。委員亦備悉，倘按

照建議增加有關用地上建築物的高度，「可行性研究」建議的梯級狀建築物高度輪廓仍可保持不變；

- (ii) 不過，部分委員關注擬議放寬分區計劃大綱圖限制的幅度或不算輕微，所以必須有非常充分的理據才可批准。另有委員關注有關建議是否偏離了「可行性研究」提出的建議，以及該項研究的建議是否具備彈性，容許在某程度上增加發展密度；以及
- (iii) 考慮到社會對增加房屋供應量這個需要所表達的關注，加上收到地區人士大力反對這宗申請的意見，各委員決定把這宗申請轉交城規會大會，由全體委員審議。委員亦同意應提供有關西貢區議會討論這項建議的資料，供委員參考，並應邀請土木工程拓展署人員出席城規會會議，講解「可行性研究」；

#### 對小組委員會委員所提出關注事項的回應

- (h) 在二零一二年十二月二十一日舉行的小組委員會會議上，委員認為提高發展密度的建議偏離了「可行性研究」的建議和分區計劃大綱圖的限制，所以必須有充分理據才可批准。規劃署進一步的回應詳載於文件第 3 段，現撮述如下：
  - (i) 有關用地涵蓋四個地段，均屬隨時可用以發展的土地，並可在短期內出售。批准這宗申請，符合增加房屋供應量以應付市民迫切房屋需求的政策目標；
  - (ii) 為能按照建議增加總樓面面積，各支區的最高建築物高度和上蓋面積必須增加。不過，四個地段的整體上蓋面積並沒有改變；

- (iii) 從合成照片可見，「可行性研究」建議應用的梯級狀建築物高度輪廓基本設計概念仍維持不變；
- (iv) 雖然詳細的設計會交由日後的發展商確定，但是有關地段的契約會有條款規定發展商必須提交總綱發展藍圖和在地段內闢設公共行人通道／非建築用地。位於將軍澳市地段第 93 號和 126 號兩幅土地中央的非建築用地，會把上述兩幅土地與海岸線平行的長長地界切開。至於在四個地段之間闢設的兩條東西向公共行人通道／非建築用地，則可以改善行人流通情況、提高視覺通透度和促進空氣流通。上述措施有助提高市中心南部的美化市容價值；
- (v) 有關用地平坦，具備完善的基礎設施，從該處徒步可抵達將軍澳港鐵站。跟將軍澳港鐵站上蓋的現有發展項目相比，有關用地的擬議最高住用及非住用地積比率仍屬偏低；當中將軍澳市地段第 112 號及第 124 號的住用及非住用地積比率分別為 3.3 倍及 0.5 倍，而將軍澳市地段第 93 號及第 126 號的住用及非住用地積比率則分別為 2.4 倍及 0.5 倍；
- (vi) 香港近年狀況有所改變，市民對房屋的需求日趨殷切。有關建議可增加有關用地的建屋量，額外提供約 433 個單位，並非不合理的建議；
- (vii) 根據最新資料，政府打算使用有關用地內四個地段的其中一個來發展資助房屋。上述建議有助政府達成提供更多資助房屋以滿足香港永久居民需要的政策目標；以及
- (viii) 土木工程拓展署回應小組委員會有關基礎設施容量的意見時再次確認，在市中心南部提

供的基礎設施有足夠的剩餘容量，應付擬議增加的 1 000 名居民的需要。在該區提供的基礎設施，是配合已規劃的土地用途而設計的，並且在設計時已預留適當的剩餘容量。此外，基礎設施(例如污水渠、水管等)的設計亦須考慮建造業市場可提供的基礎設施組件的標準尺寸(例如喉管直徑)，基礎設施亦因而會有若干的剩餘容量；以及

### 規劃署的意見

- (i) 基於小組委員會文件第 11 段詳述的規劃考慮因素和評估結果，以及文件第 3 段內就小組委員會所提出關注事項作出的進一步回應，規劃署不反對這宗規劃申請。

[梁宏正先生此時到席。]

14. 主席在邀請委員提問之前表示，委員必須留意，在小組委員會於二零一二年十二月二十一日審議這宗申請後，出現了兩項新狀況。首先，行政長官在《二零一三年施政報告》中表示：「發展局正聯同規劃署等部門，在規劃許可的情況下，適度提高未批出或撥用的住宅土地的發展密度」。因此，當審議這宗申請以及日後同類申請時，政府這項新政策亦屬相關的考慮因素。其次，政府已決定把有關用地內其中一個地段撥予房委會發展新的居者有其屋計劃項目。

### 私營／資助房屋

15. 一名委員詢問，政府早前曾否告知公眾在有關用地上興建住宅樓宇的類別(即私營／資助房屋)。鍾文傑先生回答說，有關用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，但政府過去一直沒有表示有關用地將會發展私營還是資助房屋。不過，地政總署在有關這宗申請的補充規劃綱領中曾表示，有關用地內的地段已納入售地計劃，供發展私營房屋。鍾文傑先生回應這名委員的問題時表示，將軍澳市地段第 124 號將撥作發展新的居者有其屋計劃項目。

人口增加與基礎設施／其他設施配套

16. 一名委員查詢將軍澳現時的人口及按照建議增加單位數目後會增加多少人口。鍾文傑先生表示，將軍澳的規劃人口(根據分區計劃大綱圖的《說明書》)是 445 000，而現時將軍澳人口約為 370 000。若按照這宗申請的建議增加 433 個單位，人口會增加大約 1 000。

17. 一名委員詢問，提供的設施會否相應增加，以配合因這宗申請而增加的單位和人口。鍾文傑先生回應說，與將軍澳現有約 370 000 的人口相比，因這宗申請而增加的人口(1 000)數目甚少。他進一步解釋說，在進行「可行性研究」之前，將軍澳的規劃人口是 480 000，但在「可行性研究」的建議獲採納後，規劃人口已減至 445 000。因此，擬議增加的 1 000 名居民，並不會對交通和其他基礎設施造成任何不良影響，而所有相關政府部門亦沒有就這宗申請提出負面或反對意見。

18. 另一名委員詢問擬議增加的人口會否對有關用地所屬的小規劃統計區造成負面影響。鍾文傑先生表示，他沒有關於上述小規劃統計區人口密度的資料。不過，與將軍澳其他地區例如寶林和坑口相比，市中心南部的人口密度還是偏低，因為寶林和坑口等地區的地積比率達 7 至 8 倍。他表示，市中心南部原來的規劃人口是 25 400，在採納「可行性研究」的建議後，規劃人口已減少 25% 至 18 900。因此，即使按照有關申請的建議增加居民 1 000 人，人口密度仍遠低於「可行性研究」展開前原先的規劃人口密度。

19. 一名委員認為，必須確保擬議提高的發展密度不會對現時服務將軍澳的運輸基礎設施造成不良影響。關於這一方面，這名委員詢問將會連接將軍澳－藍田隧道與將軍澳第 86 區的跨灣連接路計劃的進展情況。土木工程拓展署總工程師李天生先生回答說，跨灣連接路計劃的初步設計和環境影響評估已經完成。環境影響評估報告稍後會提交環境保護署，現預定這項道路計劃會在二零一三年年中刊憲。

### 先例個案

20. 兩名委員詢問城規會從前是否曾經批准與這宗申請相似、要求略為放寬發展密度的申請。秘書表示，私有土地業權人提出略為放寬發展密度的申請個案甚多，當中亦有基於個別情況而獲得批准的先例。

### 梯級狀建築物高度

21. 一名委員表示，「可行性研究」其中一項重要建議，是要在市中心南部維持梯級狀的建築物高度輪廓，而規劃署亦指出，根據這宗規劃申請的建議，梯級狀建築物高度輪廓會得以維持。這名委員詢問，「可行性研究」是否有提出建議，在不影響梯級狀建築物高度輪廓的前提下，可以容許建築物高度有多大幅度的放寬。

22. 鍾文傑先生回應時向委員闡釋「可行性研究」的背景和梯級狀建築物高度的概念。他表示，由於先前有意見認為將軍澳發展密度過高，政府於是委聘顧問展開一項研究，檢討市中心南部的發展狀況。「可行性研究」建議市中心南部整體採用梯級狀建築物高度輪廓的設計概念，即建築物高度從將軍澳港鐵站朝海旁方向遞降。正如現行的分區計劃大綱圖所顯示，在中央大道沿路的用地當中，與將軍澳港鐵站南面毗鄰的那些用地，建築物高度上限為主水平基準上 100 米，而較為接近海旁的用地，建築物高度上限則為主水平基準上 65 米。至於有關用地，其上四個地段的支區(b)，位置在東面水道沿岸的海濱長廊旁邊，建築物高度上限為主水平基準上 35 米，大體上較支區(a)的建築物高度上限為低(北面兩個地段支區(a)的上限為主水平基準上 65 米，而南面兩個地段支區(a)的上限則為主水平基準上 50 米)。將軍澳市地段第 126 號有一小幅海旁土地的建築物高度上限為主水平基準上 60 米。

23. 鍾文傑先生再根據繪圖 A-5 及圖 A-6 作進一步解釋說，若按照這宗申請的建議放寬建築物高度上限，整體建築物高度輪廓仍會維持梯級狀，高度從將軍澳港鐵站朝海旁方向遞降，雖然高度輪廓的梯級狀或沒有原先的明顯。至於建築物高度限制的放寬幅度要怎樣才算為可以接受，他表示「可行性研究」並沒有作出建議。不過，須要留意的是，城規會在分區計

劃大綱圖加入條文，容許略為放寬市中心南部用地的發展限制，使設計可以更為靈活，而城規會則須根據每宗個案個別的情況作出考慮。

### 放寬支區的發展限制

24. 三名委員提及小組委員會文件第 1.5 段所載的列表(抄錄於下文)，並要求西貢及離島規劃專員解釋建議放寬該些發展參數的理據。委員要求西貢及離島規劃專員解釋，何以不建議放寬四個地段支區(b)的地積比率，卻必須放寬其建築物高度；以及何以建議把將軍澳市地段第 126 號支區(c)的地積比率倍增，卻不建議放寬其建築物高度。

地段 (將軍澳 市地段) 編號	分區計劃 大綱圖分區	支區	最高住用 地積比率		最高非住用 地積比率		最高上蓋面積 (地庫除外)		最高建築物高度 (主水平基準以上 高度(米))	
			現時	擬議	現時	擬議	現時	擬議	現時	擬議
<b>北面兩個地段</b>										
112	住宅 (甲類) 4	整體	3	<b>3.3</b>	0.5	0.5	50%	50%		
124		支區(a)	3	<b>5</b>	0.5	<b>1</b>	50%	<b>65%</b>	65	<b>85</b>
		支區(b)	3	3	0.5	0.5	50%	50%	35	<b>45</b>
<b>南面兩個地段</b>										
93	住宅 (甲類) 6	整體	2	<b>2.4</b>	0.5	0.5	50%	50%		
126		支區(a)	2	<b>3</b>	0.5	<b>1</b>	50%	<b>55%</b>	50	<b>65</b>
		支區(b)	2	2	0.5	0.5	50%	50%	35	<b>45</b>
		支區(c)	2	<b>4</b>	0.5	0.5	50%	50%	60	60

(資料來源: 小組委員會文件第 A/TKO/94 號第 1.5 段)

25. 鍾文傑先生解釋說，這宗申請建議把北面兩個地段(將軍澳市地段第 112 號及第 124 號)的整體地積比率由 3 倍增加至 3.3 倍，以及把南面兩個地段(將軍澳市地段第 93 號及第 126 號)的整體地積比率由 2 倍增加至 2.4 倍。按照分區計劃大綱圖現行的限制，北面兩個地段(劃為「住宅(甲類)4」地帶)所有支區的地積比率上限均為 3 倍，而南面兩個地段(劃為「住宅(甲類)6」地帶)所有支區的地積比率上限則為 2 倍。為使設計可以更為靈活，使一些支區可有較高比例的樓面空間，這宗申請建議放寬該四個地段內支區(a)的最高住用地積比率、最高非住用地積比率和最大上蓋面積、放寬將軍澳市地段第 126 號支區

(c)的最高住用地積比率，以及放寬該四個地段內支區(a)和支區(b)的建築物高度上限(見上表以粗體顯示的數字)。

26. 鍾文傑先生解釋說，載於小組委員會文件的上述列表，當中資料來自申請人提交的估算方案。他進一步對該列表的資料作出以下解釋：

- (a) 假如支區(a)的住用地積比率有所增加，則該支區的建築物高度亦須相應提高；
- (b) 鑑於北面兩個地段和南面兩個地段的擬議整體地積比率分別為 3.3 倍及 2.4 倍，因此，假如北面地段和南面地段內支區(a)的最高住用地積比率如上表所示分別增加至最高 5 倍和 3 倍，則支區(b)的最高住用地積比率則必須分別為低於 3 倍及 2 倍。不過，為使設計可以更為靈活，申請人認為無須相應調低支區(b)的地積比率，因為有關地段仍然受到整體地積比率限制；
- (c) 至於將軍澳市地段第 126 號支區(c)，由於該支區與同一地段內其餘兩個支區相比，面積較小，因此，該支區的建築物高度上限為主水平基準上 60 米，已足以應付擬議增加的地積比率而無須放寬；
- (d) 這宗申請並不建議放寬該四個地段的整體非住用地積比率和上蓋面積。不過，由於建議把該四個地段內支區(a)的非住用地積比率由 0.5 倍放寬至 1 倍，因此，該支區的上蓋面積亦必須相應放寬。非住用地積比率所涉面積，主要用作零售及商業用途；以及
- (e) 日後興建的樓宇，高度可達上表所載各支區擬議的建築物高度上限。

27. 一名委員詢問，總樓面面積會如何分配予各支區；既然不建議放寬該四個地段內支區(b)的地積比率，又何以建議把支區(b)的建築物高度上限由主水平基準上 35 米增加至主水平基



準上 45 米；以及現時橫越有關用地的道路是否會予以保留，並在計算地積比率時列作地盤面積。

28. 鍾文傑先生回應時表示，北面兩個地段和南面兩個地段的最高地積比率分別為 3.3 倍及 2.4 倍，而每個地段各支區合計的總樓面面積不應超逾這個最高地積比率。舉例說，如果北面兩個地段支區(a)的住用地積比率是界乎 4 倍與 5 倍之間，那麼支區(b)的住用地積比率便要低於 3 倍。相同的原則適用於南面兩個地段。至於不建議改變支區(b)地積比率限制，卻建議放寬該支區的建築物高度限制，目的是要令設計更為靈活，在東面水道沿岸的海濱長廊旁邊提供露天食肆和零售商店，以符合關設具吸引力活動設施的規劃意向。在有關用地上的現有道路只是為施工而設的臨時道路，當有關用地的發展工程完竣後，並不會保留作公共道路。因此，該道路佔用的面積，將會在計算地積比率時列作地盤面積。

29. 鍾文傑先生回應兩名委員進一步的提問時解釋，正如小組委員會文件的圖則 A-2a 所示，有關用地涵蓋四個地段。如果這宗申請獲得城規會批准，北面兩個地段的整體地積比率上限均為 3.3 倍，而南面兩個地段的整體地積比率上限均為 2.4 倍。建議放寬四個地段內各支區的地積比率，只是為了令設計更為靈活，在安排各支區的樓面面積方面更具彈性。每個地段均會作為一個整體發展，同一地段內的支區不會分售給不同的發展商。

#### *單位數目增加的推動因素*

30. 一名委員詢問，有關用地提供單位數目擬議的增幅，主要是由於地積比率增加所致，抑或是擬議在有關用地興建的房屋類別改變所致。鍾文傑先生回應說，單位數目增加，是由於提高了地積比率以及更改了假定單位面積所致。這名委員進一步詢問，上述兩項因素(即提高地積比率和更改假定單位面積)哪一項對單位數目增幅的影響較大。鍾文傑先生回答稱，提高地積比率對單位數目增幅的影響較大。鍾先生並告知各委員，市中心南部另外九幅已出售作私營房屋發展的土地(位於有關用地西北面)，其可提供的單位數目已在各自的契約內訂明。

31. 同一名委員又問，推動申請人建議放寬有關用地地積比率的主要因素，是增加整體房屋供應量抑或是提供資助房屋。這名委員表示，增加建屋用地供應量似乎是推動申請人提出申請的主因，如果確實如此，這宗申請有什麼具體優點，足以作為理據支持其放寬發展限制的建議。城規會就這宗申請作出決定之前，必須清楚了解這宗申請對日後同類申請會產生的先例效應。確定審議這宗申請的原則，是很重要的一點。

#### 公共行人通道／非建築用地

32. 一名委員表示支持在有關土地上闢設擬議的三條公共行人通道及／或非建築用地。另一名委員則詢問訂定擬議公共行人通道／非建築用地的數目和闊度的理據。鍾文傑先生解釋說，在北面兩個地段之間擬議闢設的 10 米闊公共行人通道／非建築用地，可以通往橫跨東面水道的行人天橋和與市鎮公園相連的海濱長廊。在南面兩個地段之間擬議闢設的 10 米闊公共行人通道／非建築用地，則可以通往海旁公園。至於在將軍澳市地段第 93 號與第 126 號兩幅土地中央闢設的 15 米闊南北向非建築用地，則把與海岸線平行的長長地界切開，有助促進空氣流通和提高視覺通透度。他表示，運輸署的意見認為，10 米闊的公共行人通道已足以應付該些地點的行人流量。他亦進一步解釋說，如果建議闢設的公共行人通道／非建築用地數目太多，則可能對有關用地的發展構成限制。

33. 鑑於委員再無提問，主席多謝政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

34. 主席表示，正如在會議開始時所解釋，委員或須留意在小組委員會於二零一二年十二月二十一日審議這宗申請後出現的兩個新狀況。首先，有關用地內其中一個地段將撥予房委會興建新居者有其屋計劃項目。其次，行政長官《在二零一三年施政報告》中公布了一項政府新政策，即在規劃許可的情況下，適度提高未批出或撥用的住宅土地的發展密度。他接着邀請委員就這宗申請進行商議。

35. 一名委員表示，有鑑於《二零一三年施政報告》提出的新政策和市民對增加房屋供應量的強烈訴求，他支持這宗申請。這名委員認為，市中心南部原先規劃的地積比率相對較低，因此，有關用地的地積比率或可適當地提高。再者，相關的政府部門亦已確認，規劃的基礎設施足以配合有關用地擬議增加的地積比率。

36. 同一名委員亦認為，一旦地積比率獲准增加，政府必須確保確實會提供擬議增加的 433 個單位。主席回應說，市中心南部其他已出售的地段，其售地條件均訂明提供單位的數目。這名委員表示，為確保發展項目設計恰當，或應規定申請人在設計階段必須提交總綱發展藍圖。主席回應說，申請人已提議在契約中訂立條款，規定必須呈交總綱發展藍圖。地政總署會把所呈交的總綱發展藍圖交予規劃署及其他相關政府部門傳閱，以徵詢他們的意見。

37. 另一名委員表示，鑑於市民強烈要求增加房屋用地，所以他支持這宗申請。這名委員指出，城規會就這宗申請作出的決定會成為日後審議個案的參考先例，因此，城規會必須訂定原則，作為城規會日後作決定的指引。

38. 另一名委員表示，鑑於這宗申請可增加房屋用地的供應和提高有關用地設計的靈活度，所以他支持這宗申請。這名委員認為這宗申請會成為先例，所以委員應該商議，讓申請人藉着提交第 16 條規劃申請而取得有關用地發展限制的放寬，到底是否恰當，以及根據分區計劃大綱圖有關略為放寬限制的條文而提出／批准的放寬幅度是否應設上限。主席表示，城規會必須信納第 16 條規劃申請所擬議放寬的地積比率不會造成不可接受的影響。主席亦指出，城規會並沒有訂明條件，限制根據分區計劃大綱圖有關略為放寬限制的條文而提出／批准的放寬幅度，這項安排提供了彈性，讓城規會可根據每宗個案個別的情況作出考慮。

39. 關於城市設計方面的考慮因素，同一名委員建議有關的總綱發展藍圖或應呈交城規會審議。秘書回應說，根據《城市規劃條例》第 4A 條，城規會可規定申請人必須為「綜合發展區」用地擬備總綱發展藍圖，呈交城規會核准。城規會亦可規定申請人須向城規會呈交劃作其他地帶的用地的總綱發展藍

圖，不過有關規定通常會在分區計劃大綱圖的《註釋》內訂明。再者，在契約內訂立條款，規定必須把總綱發展藍圖提交城規會審議，或許會成爲不恰當的先例。

40. 另一名委員表示，鑑於目前首要是滿足市民的住屋需求，所以他支持這宗申請。這名委員建議城規會應衡量是否有足夠的可以量化的證據，證明有充分理據支持按照建議放寬發展限制。這名委員認爲，有關用地的地積比率或者尚有進一步增加的空間，不過，考慮到區內居民所表達的疑慮，擬議的放寬幅度可能已達恰當水平。主席表示，過去幾年，城規會的工作重點在於落實行政長官在《二零零七至零八年度施政報告》的政策方向，爲香港提供最佳的居住環境。但如今市民對住屋需求迫切，城規會有必要更重視增加房屋用地供應。

41. 秘書表示，申請人呈交了補充規劃報告，提供理據和必需的評估結果以支持這宗申請，上述文件已夾附於小組委員會文件附件 1a。秘書表示，假如有建議提出全面提高地積比率，則申請人必須進行詳細全面的研究來證明建議合理。

42. 一名委員表示非常理解要求增加房屋用地的社會訴求。房屋問題十分複雜，涉及多項因素，單單提供更多房屋用地或提高房屋用地的發展密度，不一定就能有效解決現時的房屋問題。過去數年，城規會曾經修訂分區計劃大綱圖，以應付市民關注的屏風樓問題和滿足市民對改善居住環境的訴求。當時，市民獲邀積極參與表達意見，而社會亦達成共識，認爲有需要改善建築和居住環境。城規會現時可以再度諮詢市民，了解公眾對提高房屋用地發展密度的意見。如果達成共識支持放寬限制，則城規會可對分區計劃大綱圖展開另一輪的修訂工作。他理解政府也許認爲透過第 16 條規劃申請來尋求提高房屋用地的地積比率，會較修訂分區計劃大綱圖來得快捷。城規會應考慮這種做法會否破壞既定機制或原則，以及申請人提出的理據是否充分。鑑於這宗申請會成爲先例，影響城規會日後就同類申請作出的決定，因此城規會應詳細討論這宗申請。

43. 這名委員請秘書澄清，在一般情況下，這宗申請是否會被當作是第 12A 條申請來審議。秘書解釋說，根據《城市規劃條例》第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖的條文，是在二零零五年藉《城市規劃(修訂)條例》引入的。在此之前，改劃土地

用途的建議會以行政措施處理。在一九九零年代，也有一些申請更改用途的個案，例如由政府用途改為住宅用途（「分層住宅」屬「政府、機構或社區」地帶第二欄用途），是通過第 16 條的規劃機制而獲得批准的。秘書以一宗涉及覺士道的第 16 條規劃申請為例，表示當時城規會批准在一幅劃作「政府、機構或社區」地帶的用地發展住宅。由於當時尚未訂立機制，規定要就第 16 條規劃申請諮詢公眾，因此，通過第 16 條機制更改該幅土地的用途一事引起很大的關注，而立法會也有討論該宗個案。其後，城規會同意，所有涉及更改用地所劃用途地帶的規劃意向的建議，均須通過申請改劃用途地帶而非通過第 16 條規劃申請來提出。不過，這宗申請並不涉及更改土地用途。

44. 秘書繼續解釋說，當《城市規劃(修訂)條例》在二零零五年生效後，第 16 條的規劃程序有了重大的變化，因為有條文規定必須公布有關的規劃申請，讓公眾人士就有關的規劃申請提出意見。目前，不論是第 16 條的規劃申請或是修訂分區計劃大綱圖，均須按條文規定，讓市民提出申述／意見。不過，關於第 16 條規劃申請，《城市規劃條例》並無條文規定必須讓市民出席會議，直接向城規會表達意見。至於修訂分區計劃大綱圖，凡曾就有關修訂提出申述和意見的市民均可出席聆訊，直接向城規會表達意見。

45. 秘書指出，城規會在審議涉及更改用地所劃用途地帶的規劃意向的建議時，例如在「政府、機構或社區」地帶發展住宅，應先衡量把有關申請當作第 16 條規劃申請還是當作對分區計劃大綱圖的修訂來處理會較為恰當。關於這宗個案，申請人只是尋求略為放寬現有住宅地帶的發展限制，並不涉及更改原來的規劃意向。秘書表示，由政府提出略為放寬政府用地發展限制的規劃申請並不多，不過，城規會卻曾經基於規劃及設計優點，批准多宗涉及略為放寬私人土地發展限制的申請。無論有關申請是由私人機構還是政府提出，均須提供充分的理據和評估結果，供城規會考慮，而城規會亦會根據申請的個別情況作出考慮。

46. 秘書進一步表示，主席早前已提及，在小組委員會於二零一二年十二月二十一日審議這宗申請後，出現了新的狀況。委員應審慎考慮這宗申請，因為它必然會成為先例，影響由政府或私人機構提交的其他同類申請。城規會須衡量提供更多房

屋用地是否與公眾利益攸關，足以作為理據放寬地積比率。城規會也可衡量在有關用地提供資助房屋是否與公眾利益攸關，以致應在審議這宗申請時多加考慮。

47. 秘書在回應一名委員提問時表示，日後的發展商可以另行提交規劃申請，請求進一步放寬有關用地的發展參數，城規會必須根據其規劃及設計優點考慮該等申請。

48. 一名委員表示，鑑於增加房屋供應符合公眾利益，所以他支持這宗申請。這名委員備悉現有／已規劃的社區服務足以配合提高有關用地發展密度後的人口增長。不過，這名委員認為，日後若再有提出增加發展密度的建議，政府應考慮提供更多社區設施，作為對該區居民的補償。

49. 另一名委員質疑，這項由政府基於公眾利益(即增加房屋用地)而提出的規劃申請，與發展商同樣以增加房屋供應為理由而提出的其他規劃申請，當中的分別是否可以界定。假如推動申請人提出這宗申請的主要因素是增加房屋用地供應，那麼同樣的理據應適用於政府土地和私人用地。這名委員詢問，除分區計劃大綱圖外，有關的契約是否也可以對私人土地的發展密度作出規管，因為假如發展商要求增加發展密度，便須要在修改契約階段補交地價。秘書表示，受不限制土地用途契約管制的土地，契約內並沒有任何規管發展密度的條款。

50. 這名委員續稱，如果城規會要顧及政府的新政策，即只批准提高在政府土地上未批出或撥用的住宅用地的發展密度，則政府的政策必須與城市規劃事宜相關。

51. 一名委員表示，在有關用地上提供資助房屋是其中一項考慮因素，但不應該是城規會作出決定的主要因素。這名委員認為，鑑於四個地段中只有一個會撥作興建資助房屋，申請人必須提出理據解釋何以其餘三個地段的地積比率也同時要放寬，況且北面兩個地段和南面兩個地段所劃的用途地帶也不相同，前者是「住宅(甲類)4」地帶，後者是「住宅(甲類)6」地帶。

52. 主席提醒各委員，法庭從前曾作出裁決，指根據《城市規劃條例》，規劃的權力源自行政長官會同行政會議。舉例

說，城規會如必須修訂核准圖則，必須請求行政長官會同行政會議把圖則發還城規會以作修訂。在那樣的情況下，城規會乃在協助行政長官行使其行政職能。城規會有責任顧及政府的政策，只要不會因此而妨礙實施《城市規劃條例》以達到為市民謀福祉的目標。委員應考慮申請人遞交的補充規劃報告是否有提供充分理據以支持這宗申請。關於這方面，委員或可留意，規劃署曾表示，所有被諮詢的相關政府部門均對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見。主席亦指出，雖然申請地點因售地的緣故而分為四個地段，但是這宗申請的建議應被視作一個整體予以考慮。關於這宗申請，在申請地點興建資助房屋可以被視為與公眾利益攸關的考慮因素。

53. 一名委員表示，在二零零五年進行「可行性研究」時，市民渴求的是更寬敞舒適的居住環境。但如今市民要求的則是更多的房屋用地。因此，城規會必須考慮社會訴求的改變。這名委員表示，這宗申請建議的放寬幅度或屬輕微，不過，城規會必須重新審視城規會過往作為依據的基本原則、標準和數據，再考慮應當如何因應有所改變的社會訴求和政府新政策而評估相似的個案。主席表示，根據規劃署的意見，按照這宗申請的建議放寬限制後，「可行性研究」建議採用的梯級狀建築物高度輪廓仍得以維持。如果有需要考慮提高更廣泛地區(例如整個將軍澳新市鎮)的地積比率，則必須進行詳盡全面的研究和評估，以證明有充足的支持理據。

54. 一名委員表示，鑑於市民要求增加房屋用地，他原則上支持這宗申請。這名委員同意其他一些委員的意見，認為城規會應該根據申請人提交的資料和理據作出決定。他認為也應顧及該區居民對這宗申請可能對交通、環境和社區服務造成影響的疑慮，並將之與申請人提交的技術評估報告和相關政府部門提出的意見一併考慮。

55. 另一名委員表示，鑑於有需要增加房屋用地，他也支持這宗申請。這名委員備悉，這宗申請只涉及增加 433 個單位，但卻建議大幅提高建築物高度。倘日後再有增加地積比率的申請，為審慎起見，應盡量降低建築物高度的增幅，以減少地區居民的疑慮。

56. 一名委員亦表示支持這宗申請。這名委員認為，在政府土地建屋可以增加賣地收入，符合公眾利益，所以可以視為這宗申請的規劃優點。另一項相關的考慮因素是，這宗申請可以增加房屋供應量，卻無損「可行性研究」建議應採用的梯級狀建築物高度輪廓概念。這名委員亦認為，在考慮這宗申請時，不應過分重視在有關用地提供資助房屋這個因素。由於有關用地毗鄰東面水道海旁，因此必須確保日後的發展項目能夠融入海旁環境。為此，或可考慮加入相關的指引性質的條款。關於這一點，主席表示可以在申請人按照契約條款的規定遞交總綱發展藍圖時，根據該藍圖來評估發展項目能否融入海旁環境。

57. 一名委員認為每宗個案均應根據其個別情況並按照一貫原則予以考慮。如果規劃優點相似，城規會亦應考慮批准由私人發展商提交的同類申請。

58. 一名委員表示，鑑於有需要提供更多房屋用地，他支持這宗申請。他認為這宗申請可以接納，因為相關政府部門均表示有關建議不會帶來交通、環境、視覺和通風方面的不良影響。關於梯級狀建築物高度的概念，這名委員認為原先在「可行性研究」建議的梯級狀輪廓較現時建議的為佳。這名委員表示，或許可以建議在將軍澳市地段第 124 號與第 93 號之間額外闢設非建築用地。整體而言，這名委員認為，與一些其他個案相比，這宗第 16 條申請已較為可以接納，因為該些申請建議把原先劃為「政府、機構或社區」地帶的獨立用地改劃作住宅用途，引起地區居民強烈反對。

59. 一名委員表示，或許較為恰當的做法，是把政府提出適度提高未批出或撥用住宅用地的發展密度這項新政策作為城規會支持這宗申請的主要理由。另一方面，提供資助房屋亦應屬考慮因素之一。城規會應跟審議其他所有個案一樣，考慮所有相關的考慮因素。

60. 鑑於委員再無其他意見要提出，主席作出總結，表示委員在考慮所有相關因素後，大致上支持這宗申請。特別指出的是，委員備悉行政長官在《二零一三年施政報告》中公布政府的新政策，會在規劃許可的情況下，適度提高未批出或撥用住宅用地的發展密度。委員亦考慮到政府最近決定把有關用地範圍內的將軍澳市地段第 124 號撥作發展新居者有其屋計劃項目



之用。委員也備悉，即使按照這宗申請的建議放寬發展限制，「可行性研究」建議應用於市中心南部的梯級狀建築物高度輪廓設計框架仍得以保持。此外，被諮詢的相關政府部門從技術層面包括交通、環境、視覺和通風各方面作出考慮後，均對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見。委員也支持申請人建議在有關用地闢設公共行人通道／非建築用地，以方便行人進出、提高視覺通透度和改善空氣流通。

61. 主席繼而邀請各委員考慮是否按照一名委員的建議，在將軍澳市地段第 124 號與第 93 號之間闢設額外的非建築用地。一名委員認為也許不必在該處增設公共行人通道，因為該行人通道只會通向學校用地。另一名委員則支持闢設額外的非建築用地，因為可改善學校用地的空氣流通狀況。秘書回應該名委員的提問時解釋，該處的非建築用地可以讓建造於該兩個地段上的建築物之間保留空隙，而非建築用地在計算地積比率時會計入地盤面積。經進一步商議後，委員大致上同意在將軍澳市地段第 124 號與 93 號之間闢設額外的非建築用地。秘書在回應主席時表示，批准這宗規劃申請時須附帶一項條件，要求非建築用地的設計和闢設必須符合規劃署署長或城規會的要求。故此，城規會提出在將軍澳市地段第 124 號與 93 號之間闢設額外非建築用地的建議可以列作規劃條件，並在契約中訂明。委員表示同意。

62. 秘書在回應一名委員的提問時表示，不論申請人是來自私人機構或政府部門，均須提供充分理據以支持其規劃申請。規劃署會確保文件中有關規劃評估及考慮因素部分一般會涵蓋的所有事宜，申請人都會提供足夠的資料。

63. 另一名委員詢問，日後有同類申請時，是否應交由城規會大會而非城規會轄下的規劃小組委員會審議。主席表示，個案是否須要提交城規會大會由全體委員審議，須視乎個案的複雜程度而定，並應由規劃小組委員會決定。關於這事，都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會兩位副主席均認為日後的個案應繼續交由規劃小組委員會審議，只在個案具爭議性及性質複雜的情況下才轉交城規會大會，由全體委員審議。委員表示同意。

64. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。委員繼而審閱文件第 4.2 段所述的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，並認為有關條件和條款恰當。這宗申請在附加以下條件的情況下獲得批准：

- 非建築用地的設計與關設必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

65. 城規會亦決定告知申請人下列事項：

- (a) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路以下的意見：
  - (i) 契約訂明的擬議最大上蓋面積為 65% / 50%，會超出《建築物條例》規定的住用部分准許上蓋面積；以及
  - (ii) 要為環保／適意設施和非強制性／非必要機房取得總樓面面積寬免，以及把泊車位豁免計入總樓面面積，須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號和第 APP-151 號所載的規定和接



R6 – 赤徑村原居民代表范房生

范房生先生 - 申述人  
潘麒元先生 ] 申述人的代表  
江智祥先生 ]

R7 – 西貢北約鄉事委員會

巫家雄先生 ] 申述人的代表  
范房生先生 ]

R9 – 趙國平

趙國平先生 - 申述人

68. 主席歡迎各人出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一二年五月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《赤徑發展審批地區草圖編號DPA/NE-CK/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在草圖上，除了大約2.24公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶外，餘下32.5公頃的土地都劃為「非指定用途」地區；
- (b) 赤徑發展審批地區(下稱「該區」)為西貢東郊野公園所環抱，毗連該郊野公園北岸其中一個景色怡人的海灣赤徑口。區內大部分地方是林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河溪及休耕農地，沿岸及延綿的泥灘有各種各樣的甲殼類動物和海洋生物。該區與西貢東郊野公園的生態相連。該區唯一的認可鄉村赤徑村位於該區中部，大部分地方現已荒廢；
- (c) 該區富鄉郊特色，景觀價值高，因此有迫切需要加強保護該區的自然美景，避免區內的天然環境受到干擾；

- (d) 在草圖展示期內，共收到九份申述書，但沒有收到意見書。申述書中有五份對草圖表示支持或提出意見和建議，其餘四份則反對草圖；

表示支持的申述及提出意見和建議的申述(R1至R5)

- (e) 表示支持草圖及／或就草圖提出意見和建議的五份申述書分別由一名市民(R1)、創建香港(R2)、嘉道理農場暨植物園公司(R3)、香港觀鳥會(R4)及世界自然基金會香港分會(R5)提交；

*申述的理據*

- (f) R1 沒有提出申述理據，R2 至 R5 則基於該區的生態價值高而支持草圖的整體規劃意向。R3 至 R5 亦提供資料證明該區的生態價值，詳見文件第 2.4 段；

*申述人的建議*

- (g) R1 至 R5 的建議撮錄如下：

- (i) R2 及 R3 建議該區全部(或部分)土地應用作保育及／或劃為保育地帶；
- (ii) R5 建議把兩條天然河溪和沿河地區、河溪兩岸 30 米闊的緩衝區，以及一些茂密林地劃為「自然保育區」地帶；
- (iii) R5 建議把赤徑口沿岸的海岸區劃作「海岸保護區」地帶，以保護和保存該處的天然海岸線及沿岸的天然環境；
- (iv) R3 建議「鄉村式發展」地帶應局限在現已石屎化的地區內(即現時建有村屋的地區)，而 R4 則建議「鄉村式發展」地帶的範圍應有所限制；

- (v) R3 至 R5 建議該區(或該區生態易受影響的地方)最終應納入郊野公園範圍，以給予珍貴的物種和生境最佳的保護；以及
- (vi) R5 建議在落實劃設保育地帶前，應修訂「非指定用途」地區的「備註」中有關河道改道、填土／填塘或挖土工程如屬政府統籌或落實的公共工程可獲豁免的規定，以免易受影響的地區受到不良影響；

*對申述及建議所提出的理據的回應*

- (h) 規劃署對表示支持的申述的回應撮錄如下：
  - (i) 備悉 R1 至 R5 支持這份草圖的申述；
  - (ii) 備悉用以證明赤徑生態價值的資料。當局隨後擬備該區的分區計劃大綱圖時，會考慮和參考這些資料(R3 至 R5)；
  - (iii) 漁農自然護理署署長表示大致贊成劃設合適的保育地帶，以保護該區的天然河溪、海岸線及赤徑口一帶的天然海岸，並應該有緩衝區以保護天然河溪及沿河的生境。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮相關的評估／研究結果，訂定詳細的土地用途地帶界線及地帶內的發展限制(R3 至 R5)；
  - (iv) 該區現有「鄉村式發展」地帶的界線是暫時劃下的粗略界線。當局在擬備分區計劃大綱圖時，會考慮相關的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線(R3 及 R4)；
  - (v) 關於把該區全部(或部分)地方納入郊野公園範圍的建議，根據《郊野公園條例》(第208章)，這方面的工作屬於郊野公園及海岸

公園委員會的職權範圍，不由城規會負責 (R3 至 R5)；以及

- (vi) 在「非指定用途」地區的「備註」加入有關規定是爲了提供彈性，使一些由政府統籌或落實的公共工程可以進行。這些工程一般是爲提供、保養、日常運作和緊急修理行人通道、行人路、扶手、指示牌、花槽、沙井等地區設施而必須進行的工程，目的是爲公眾的利益及／或改善環境。若要政府部門取得規劃許可，才能進行這些工程，並不切實可行(R5)；

#### 表示反對的申述 (R6 至 R9)

- (i) 表示反對草圖的四份申述書分別由赤徑村原居民代表(R6)、西貢北約鄉事委員會(R7)、赤徑村民(R8及R9)提交；

#### *申述的理據*

- (j) R6 至 R9 的申述所提出的理據如下：

- (i) 劃爲「鄉村式發展」地帶的土地面積太小，只有 2.24 公頃，遠較「鄉村範圍」內的土地面積爲小(R6)；
- (ii) 當局公布草圖，事先沒有公平、坦誠和公開諮詢該村、鄉事委員會或鄉議局(R6)；
- (iii) 保育與發展應在平衡、平等及公平的法則下進行(R6及R7)；
- (iv) 赤徑的土地擁有人的私有財產權被剝奪。草圖建議的「鄉村式發展」地帶面積細小，這樣的規劃會毀滅該村，令村民日後無法回村居住(R6、R8及R9)；以及

- (v) R6 認為，這份草圖削弱及剝奪受《基本法》保障的原居民私人土地業權，並違反集體官契的條款。集體官契訂明的土地用途只有房屋及農地等，並無提及綠化地帶、保育地帶、郊野公園等；

*申述人的建議*

- (k) R7、R8 及 R9 沒有提出任何建議，R6 提出的建議撮錄如下：

- (i) 政府應撤回草圖，而在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶的界線未確定前，不應有分區計劃大綱圖刊憲；
- (ii) 在舊有圍村 100 米範圍內的土地興建小型屋宇的申請應直接由地政總署處理，不應由規劃署逐一按情況審批；
- (iii) 村民為了在保育與發展之間取得平衡，會擬備整體發展建議，連同詳細的數據和資料提交規劃署；
- (iv) 促請政府為該區提供交通運輸服務及道路配套設施，讓村民可回村居住；

*對申述及建議所提出的理據的回應*

- (1) 規劃署對 R6 至 R9 的回應撮錄如下：

*「鄉村式發展」地帶和小型屋宇申請*

- (i) 現時「鄉村式發展」地帶的界線是粗略的界線，乃暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃，所根據的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，會考慮相關



的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線(R6)；

*沒有公平諮詢*

- (ii) 為免出現既成事實的不利情況，規劃署在草圖刊憲前沒有諮詢相關的持份者。規劃署在草圖展示期內曾諮詢公眾，公眾可向城規會提交申述書，由城規會根據條例的規定予以考慮(R6)；

*沒有平衡保育與發展*

- (iii) 該區大部分地方是林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河溪及休耕農地，沿岸及延綿的泥灘有各種各樣的甲殼類動物和海洋生物。該區與西貢東郊野公園的生態相連。在該區中部有區內唯一的認可鄉村赤徑村。因此，該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，以及反映赤徑這條現有的認可鄉村的範圍。當局在擬備分區計劃大綱圖的過程中，會進行詳細分析及研究，訂立適當的土地用途，務求在保育與發展之間取得平衡(R6及R7)；

*剝奪財產權及違反《基本法》*

- (iv) 就《基本法》第105條而言，擬備草圖不大可能構成「剝奪」財產權。此外，只要草圖是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而在過程中又不會為相關的土地擁有人帶來不相稱的負擔，則草圖看來亦沒有違反《基本法》第6及第105條有關保護財產權的規定(R6、R8及R9)；
- (v) 當局通過草圖對相關地區施加規劃管制，看來並無抵觸《基本法》第40條有關保護新界原居民合法傳統權益的規定(R6)；

### *撤回草圖*

- (vi) 行政長官在《二零一零至一一年度施政報告》中確認有需要對郊野公園「不包括的土地」的用途作出規管，以防止人為破壞。擬備這份草圖，可讓當局在制訂分區計劃大綱圖前，得以提供規劃指引和規管各項發展，以及向違例發展採取規劃執管行動(R 6)；

### *該村會提交整體發展建議*

- (vii) 在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮各方面的相關評估／研究結果，然後全面檢討該區的土地用途地帶。當局會諮詢相關的持份者，並適當地考慮他們的意見(R 6)；以及

### *關設道路交通網*

- (viii) 當局擬備分區計劃大綱圖時，會制訂該區的具體土地用途建議，屆時會評估該區所需的基建和公用事業設施(R 6)。

## R 2 的建議

(m) R 2 提出了以下與這份草圖沒有直接關係的建議：

- (i) 政府應迅速為所有未有法定圖則涵蓋的地區擬備發展審批地區圖；
- (ii) 政府應為所有劃為「鄉村式發展」地帶的地區擬備鄉村發展藍圖，以及收回所有准許興建小型屋宇的土地；以及
- (iii) 地政總署應暫停處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，以免加重發展壓力，並令索償個案增加；

*對 R2 所提出的建議的回應*

- (n) 規劃署對 R2 的建議的回應撮錄如下：
- (i) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋／將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；
  - (ii) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛完成的新發展審批地區圖(例如這份發展審批地區圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備鄉村發展藍圖。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，進一步檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；以及
  - (iii) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責；以及

意見

- (o) 在展示草圖的兩個月期間，規劃署分別在二零一二年五月十六日和二零一二年六月十八日向大埔區議會和西貢北約鄉事委員會介紹草圖的內容。兩會對草圖的主要看法和意見撮錄如下，供委員參閱：
- (i) 有大埔區議員提出意見，包括草圖剝奪了土地擁有人的發展權，但當局卻不作賠償，因而違反《基本法》；「鄉村式發展」地帶的範圍應擴大至等同「鄉村範圍」；應在區內進行諮詢，特別是要諮詢西貢北約鄉事委員

會；雖然有需要保育環境，但也要尊重土地擁有人的發展權；以及當局諮詢西貢北約鄉事委員會、相關的村代表和區議員後，應修訂草圖，再提交大埔區議會考慮；以及

- (ii) 有西貢北約鄉事委員會成員表示，當局應預留足夠的土地供發展小型屋宇之用，政府亦應提供足夠的配套基礎設施，包括赤徑的交通接駁設施。

#### 規劃署的意見

(p) 根據上文撮錄文件第 5 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署認為：

- (i) 備悉申述編號 R1 至 R5 表示支持這份草圖的意見和申述編號 R3 及 R5 所提供用以證明該區生態價值的資料；以及
- (ii) 規劃署不支持申述編號 R2 至 R5 的其餘部分及申述編號 R6 至 R9，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

69. 主席繼而請申述人及其代表闡說其申述的內容。

#### R2 - 創建香港

司馬文先生

70. 司馬文先生陳述以下要點：

- (a) 他們支持這份草圖。城規會應確保規劃署有足夠資源為餘下的「不包括的土地」擬備法定圖則，以保護這些地方免被未受規管的發展項目破壞；
- (b) 赤徑是極受歡迎的遠足徑。從他個人經驗得知，該區只有一些營地，大部分現有建築物都無人居住，赤徑村也沒有居民。因此，根本沒有居民會受這份草圖影響；

- (c) 該區周圍被西貢東及西貢西郊野公園環抱。其實，大部分「不包括的土地」都在這兩個郊野公園範圍內，因此必須決定各幅「不包括的土地」的用途。舉例來說，赤徑的「不包括的土地」應作美化市容用途，以吸引遊客前往郊野公園。要決定每幅「不包括的土地」的用途，應考慮多個因素，如這些土地的天然環境和特色、小型屋宇的需求，以及有否陸路和水路交通接達；以及
- (d) 城規會應要求漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及規劃署共同為西貢東及西貢西郊野公園的「不包括的土地」擬備發展圖則。該圖則可為政府提供整體背景情況，以決定每幅「不包括的土地」的用途及／或規劃郊野公園內的道路基礎設施，有助為每幅「不包括的土地」制訂分區計劃大綱圖。

### R3-嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生

胡明川女士

#### 71. 聶衍銘先生陳述以下要點：

- (a) 他們已在申述信提供資料，說明該區生態價值高，尤其是該區的天然河道及其沿河地區、沿岸的紅樹林生態系統及林地，都有極高生態價值，這些地方都不宜發展。在擬備分區計劃大綱圖時，除了要考慮保護河流的主要河道外，亦應考慮保護這些河流的支流；
- (b) 政府有清晰的政策，說明必須把「不包括的土地」納入郊野公園範圍或劃入法定圖則；
- (c) 政府應考慮在這些「不包括的土地」進行發展所需的基建配套。如擬在該區進行大規模發展，應考慮是否有足夠的通道供緊急車輛或污水收集車進出；
- (d) 他們尤其關注為該區的大規模發展項目提供污水處理設施的問題。即使污水在排進赤徑口前已處理，

由於赤徑口是一個封閉的內灣，要以符合環保原則的方式令處理過的污水消散或會有困難；以及

- (e) 橫越赤徑的麥理浩徑是極受歡迎的遠足徑，也是每年一度的「毅行者」活動的步行路線。如有任何大規模發展項目破壞該區的景觀，市民必會大力反對。城規會就有關申述作決定時，應考慮市民的利益。

#### R 5 - 世界自然基金會香港分會

梁士倫先生

72. 梁士倫先生陳述以下要點：

- (a) 他們已在申述信中提供資料，說明該區生態價值高；
- (b) 香港在去年簽訂《生物多樣性公約》，而行政長官在《二零一三年施政報告》中亦提及當局會根據該公約的規定，為本港制訂「生物多樣性策略和行動計劃」；
- (c) 藉着劃設保育地帶，如「具特殊科學價值地點」，城市規劃對保護香港生物多樣性起了重要的作用。他們支持規劃署繼續制訂法定圖則涵蓋這些「不包括的土地」，把這些土地納入法定規劃管制範圍；
- (d) 在制訂分區計劃大綱圖期間，環保團體會向規劃署提供有關該區生態價值的資料，供該署參考；以及
- (e) 他們支持這份草圖，因為該區與西貢東郊野公園是一體的，也是極受本地人和遊客歡迎的遠足徑，應予以適當保護。

#### R 6 - 赤徑村原居民代表范房生

范房生先生

潘麒元先生

江智祥先生

73. 范房生先生陳述以下要點：

- (a) 赤徑村是一條認可鄉村，至今已有約 200 年歷史。在五十和六十年代，約有 100 至 200 人在該村居住，他們以耕種和捕魚為生。到了七十年代，村民開始遷離該區。不過，現在有一些村民希望退休後能回村生活；
- (b) 有村民認為草圖所示的「鄉村式發展」地帶不能接受。雖然赤徑村現時只有一幢小型屋宇，但要留意的是，該村約有 1 000 名原居村民享有興建小型屋宇的權利；
- (c) 城規會應在保育與發展之間作出適當的平衡。雖然村民原則上同意有需要保育自然環境，但城規會也應顧及村民希望返回赤徑村居住的訴求。要發展該區，總有一些方法不會對天然環境造成不良影響。

74. 潘麒元先生陳述以下要點：

- (a) 他是村民委託的顧問，負責擬備赤徑發展藍圖。他表示政府先前曾同意不會把由舊有鄉村外圍 500 呎內的地方劃入郊野公園範圍，而此點亦有正式會議記錄清楚載明。政府不應單單因為大浪西灣這一事件而對所有「不包括的土地」施加規劃管制。若假定所有村民都會為開發土地而以同一手法破壞天然環境，是錯誤的想法；
- (b) 赤徑村劃有「鄉村範圍」，村民可申請在該範圍內興建小型屋宇。不過，政府拒絕為該村闢設道路，以致對村民的生活造成不便。城規會應考慮是否需要闢設道路通往赤徑；
- (c) 在草圖所劃的「鄉村式發展」地帶內，有許多政府土地及荒廢農地，該地帶內的私人土地只足夠興建八至十幢小型屋宇。政府沒有諮詢村民便公布草圖，對他們很不公平。這份草圖不應只著重保育環境，應在保育與發展之間作出平衡；

[劉智鵬博士及陳仲尼先生此時離席。]

- (d) 赤徑村的村民委託他擔任顧問，負責制訂赤徑村的發展藍圖。該發展藍圖的要點載述如下：
- (i) 建議保育赤徑村「鄉村範圍」內一幅長滿成齡樹的未發展用地(約 300 000 平方呎)；
  - (ii) 因應(i)項的建議，建議把兩幅土地(主要是私人土地和長有少量樹木的平地)用作「鄉村式發展」地帶的擴展部分。該兩幅作擴展之用的土地的面積約為 200 000 平方呎(不包括作道路的用地)；
  - (iii) 建議在赤徑現有的兩條河的沿河地區闢設 10 米闊的緩衝區；
  - (iv) 建議把沿岸的地方劃為海岸保護區，以保育該處的紅樹林；
  - (v) 建議興建三個具鄉郊特色的酒店羣；
  - (vi) 建議把聖家小堂評級為歷史建築物；
  - (vii) 建議興建有機農場、營地、生態及農業大學，以及老人和殘疾人士中心；以及
  - (viii) 建議闢設中央生化污水處理系統，通過生化程序分解有關的發展項目所產生的污水，防止污水排放至附近的天然環境；以及
- (e) 日後會就赤徑發展藍圖向政府提交更詳細的報告。

75. 江智祥先生陳述以下要點：

- (a) 關於闢設一條通往赤徑的道路的建議，委員應參考政府於七十年代所印製有關郊野公園的小冊子，該



些小冊子清楚說明村民可駕車進入郊野公園範圍；  
以及

- (b) 大浪西灣事件是由非原居村民引起的，當局不應以此為藉口，禁絕其他在「不包括的土地」的所有鄉村進行發展。

#### R7-西貢北約鄉事委員會

巫家雄先生

范房生先生

76. 巫家雄先生陳述以下要點：

- (a) 他是西貢北約鄉事委員會副主席，該委員會反對草圖；
- (b) 擬議的「鄉村式發展」地帶只是圍繞現時村屋聚集的地方而劃，根本未能配合該村的未來發展需要。「鄉村式發展」地帶應與「鄉村範圍」一致；
- (c) 他知道律政司認為草圖是要達致作出更佳規劃管制這個目的，所以看來並沒有違反《基本法》第 6 及第 105 條有關保護財產權的規定。不過，西貢北約鄉事委員會則持相反意見，認為草圖未必能真正作出更佳規劃管制，反而剝奪了他們的財產權。他們認為讓一個地方順其自然發展，有時可能會比政府的積極規劃更勝一籌；
- (d) 以往村民可向地政總署申請在「鄉村範圍」內發展小型屋宇。現在草圖規定村民要提交規劃申請予城規會考慮，增加了村民的負擔；
- (e) 政府事前未有諮詢村民、西貢北約鄉事委員會和鄉議局便公布草圖，做法並不公平。所謂「既成事實」的原則，亦不合理；
- (f) 村民過去致力保存該區的天然環境，當局不應忽略。沒有他們作出努力，該區的濕地、紅樹林和茂

密林地等早已被破壞。政府擬備草圖的真正動機並非為保育，而是要管制新界的土地；

- (g) 這 54 幅「不包括的土地」有歷史由來。一九七八／一九七九年，當時的政府設立郊野公園時，與村民達成協議，舊有鄉村外圍 300 呎範圍內的地方和村民居住的地方都不會納入郊野公園的範圍。因此，「不包括的土地」原擬作為雙贏的解決方法，在保育與保障村民的權利之間取得平衡。不過，如今政府卻由於大浪西灣這單一事件而堅持要對這些「不包括的土地」實施規劃管制。政府改劃了村民的土地作保育用途，但沒有作出任何賠償；以及
- (h) 這份草圖類似政府過去所制訂的鄉村發展藍圖，會限制發展，導致新界大量私人土地因政府的規劃而受到不利影響。

77. 由於各人陳述完畢，主席請委員提出問題。

#### *現時的人口和小型屋宇需求*

78. 副主席詢問赤徑現時有多少人口。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士告知委員，根據草圖《說明書》所述的二零零六年中期人口統計資料，赤徑的人口為 84，而根據二零一一年人口普查的資料，赤徑的人口為 34。胡潔貞女士回應一名委員的提問時表示，赤徑現有的屋宇大多荒廢，但有些士多會在假日開門營業。有數幢屋宇的狀況保持良好，但不清楚這些屋宇是否有人居住。潘麒元先生(R6)表示，雖然赤徑現時的人口少，但不表示原居村民對興建小型屋宇沒有需求。

79. 副主席詢問沙田、大埔及北區規劃專員有關赤徑村的小型屋宇申請數目。胡潔貞女士答稱，赤徑村的小型屋宇申請只有一宗已獲批准，另有 18 宗申請正由地政專員處理。此外，地政專員表示，赤徑村村代表未有提交該村未來 10 年小型屋宇需求量的預測數字。范房生先生(R6/R7)表示，根據他現有的資料，在上世紀，赤徑村有 180 名有權興建小型屋宇的原居村民。假設這些原居村民各有三至四名後人，估計在赤徑村內目前約有 1 000 名有權興建小型屋宇的原居村民。

### 該區的生態價值

80. 一名委員問及有否就荒廢農地進行生態調查。胡潔貞女士回應說，當局並未就草圖擬備生態評估報告，故現時並無關於荒廢農地生態價值的資料。不過，有環保團體在其申述書中提供了有關該區生態價值的資料，而漁護署表示，這些資料是用以前的記錄為依據。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，當局會更詳細地評估這些資料。聶衍銘先生(R3)表示，他們所提供的赤徑生態價值資料是以二零一二年所進行的生態調查為依據的。他們的團體一直就眾多「不包括的土地」進行持續的生態調查，另外，亦有其他環保團體(例如世界自然基金會香港分會)一直就生態價值高的地區進行生物多樣性調查。各環保團體會在較後的階段，向政府提供最新的資料，以協助制訂分區計劃大綱圖。潘麒元先生(R6)表示，他們亦委聘了顧問擬備全年(四季)的生態調查，有關資料稍後會提交規劃署。

### 通往赤徑的道路

81. 一名委員詢問申述人所提出有關興建道路通往赤徑的建議是否可行。胡潔貞女士回應說，現時赤徑可經麥理浩徑和北潭路徒步而往，另在黃石碼頭乘船亦可達。政府現時沒有計劃興建道路通往赤徑。這項建議涉及築路穿越西貢北郊野公園的問題，必須詳加評估。

82. 一名委員詢問步行往來赤徑與北潭路所需的時間。江智祥先生(R6)答稱，他由赤徑步行上山需時約 45 分鐘，但步行下山需時較短。他重申一點，政府先前曾表示准許村民駕車進入郊野公園。他表示，任何人如駕車進入北潭路，必須持有許可證，而假如該處日後興建道路，政府亦可設下限制，只准環保車輛使用。

83. 潘麒元先生(R6)表示，雖然村民會歡迎當局關設道路通往赤徑，但他們的發展計劃不是非要有道路不可。該區現時可乘船前往，他們亦可提供電動高爾夫球車在現有的路徑行走，方便出入。不過，他們建議該路徑可由 1.5 米擴闊至 2 米，方便所有人(包括殘疾人士)出入。

### 其他事宜

84. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時表示，當局已建議把聖家小堂評級為二級歷史建築物，但有關評級須經古物諮詢委員會確認。

85. 一名委員詢問 R6 如何落實有關的發展計劃。潘麒元先生表示，該發展計劃是赤徑村民所達成的共識。他們計劃設立發展基金，分階段落實該發展計劃，首先會落實闢設有機農場、鄉村酒店和營地的建議，而落實這些建議不需要大量資金。他們打算主要由原居村民發展該區，但不排除在較後的階段可能會與一些村外人士合資發展。

86. 由於申述人及其代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就申述的內容進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝規劃署的代表和申述人及其代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[李美辰女士此時離席。]

### 商議部分

87. 主席請委員在審議各項申述時，要考慮所有提交了書面資料及曾在會議上作出的口頭陳述。

88. 委員留意到，在審議其他發展審批地區圖時也有一些類似的事項，包括發展審批地區圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代，而到了制訂分區計劃大綱圖的階段，規劃署便會考慮所作評估的結果和申述人就土地用途地帶的規劃提出的詳細建議；某地方應否納入郊野公園範圍乃屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會負責；發展審批地區圖所劃的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時劃下的粗略界線，當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，會再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；「非指定用途」地區的「備註」中有關豁免若干公共工程無須取得規劃許可的規定屬可接受，因為政府部門會確保這些工程是必要的，亦不會造成不能接受的影響，而且部分工程涉及緊急搶修，若規定要先取得規劃許可才

能進行這些工程，根本不切實際；以及當局一般會在發展審批地區圖公布後才進行公眾諮詢。關於 R6 在會上講述的發展藍圖，委員備悉 R6 會在規劃署擬備分區計劃大綱圖時，提交一份詳細報告予該署考慮。

89. 基於上文所述，委員同意備悉申述編號 R1 至 R5 表示支持這份草圖的意見及申述編號 R3 至 R5 所提供用以證明該區生態價值的資料。委員亦同意不接納申述編號 R2 至 R5 的其餘部分及申述編號 R6 至 R9，而且不會順應這些申述修訂草圖。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載關於不接納這些申述的理由，以及詳載於文件第 7.3 段對於 R2 所提出與這份草圖沒有直接關係的建議的回應，並同意有關理由和回應恰當。

[王明慧女士此時離席。]

#### 申述編號 R1

90. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 支持這份草圖。

#### 申述編號 R2

91. 經進一步商議後，城規會備悉 R2 支持這份草圖，並決定不接納 R2 的申述的其餘部分，理由如下：

- 這份發展審批地區草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，當局便會考慮相關的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶。

92. 城規會亦同意告知 R2 下列事宜：

- (a) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋／將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；
- (b) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實

鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛完成的新發展審批地區圖(例如這份發展審批地區圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備鄉村發展藍圖。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，進一步檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；以及

- (c) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責。

#### 申述編號 R3、R4 及 R5

93. 經進一步商議後，城規會備悉 R3 至 R5 支持這份草圖，並決定不接納 R3 至 R5 的申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 這份發展審批地區草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，當局便會考慮相關的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶(R3 及 R5)；
- (b) 該區現有「鄉村式發展」地帶的界線是粗略的界線，乃暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃，所根據的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。一般而言，地形崎嶇、長滿茂密成齡植物的地方和生態易受影響的地區都不劃入此地帶內。儘管如此，當局在擬備分區計劃大綱圖時，仍會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境和基建的限制、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線(R3 及 R4)；
- (c) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方劃為郊野公園屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會負責(R3、R4 及 R5)；以及

- (d) 在「非指定用途」地區的「備註」加入有關規定是爲了提供彈性，使一些由政府統籌或落實的公共工程可以進行。這些工程一般是爲提供、保養、日常運作及緊急修理行人通道、行人路、扶手、指示牌、花槽、沙井等地區設施而必須進行的工程，目的是爲公眾的利益及／或改善環境。若要政府部門取得規劃許可，才能進行這些工程，並不切實可行 (R5)。

#### 申述編號 R6

94. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R6 的申述，理由如下：

- (a) 該區現有「鄉村式發展」地帶的界線是粗略的界線，乃暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃，所根據的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。這份發展審批地區草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。當局在擬備分區計劃大綱圖時，會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境和基建的限制、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；
- (b) 爲免出現既成事實的不利情況，規劃署在草圖刊憲前沒有諮詢相關的持份者。規劃署在草圖展示期內諮詢公眾，公眾可向城規會提交申述書。收到的所有申述會由城規會根據條例的規定進行聆訊；
- (c) 該區大部分地方是林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河溪及休耕農地，沿岸及延綿的泥灘有各種各樣的甲殼類動物和海洋生物。該區與西貢東郊野公園的生態相連。在該區中部有區內唯一的認可鄉村赤徑村。因此，該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，以及反映赤徑這條現有的認可鄉村的範圍。當局在擬備分區計劃大綱圖的過程中，會進行詳細分析及研究，訂立適當的土地用途，務求在保育與發展之間取得平衡；

- (d) 就《基本法》第 105 條而言，擬備發展審批地區草圖不大可能構成「剝奪」財產權。此外，只要草圖是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而在過程中又不會為相關的土地擁有人帶來不相稱的負擔，則草圖看來亦沒有違反《基本法》第 6 及第 105 條有關保護財產權的規定；
- (e) 當局通過發展審批地區草圖對相關地區施加規劃管制，看來並無抵觸《基本法》第 40 條有關保護新界原居民合法傳統權益的規定；
- (f) 行政長官在《二零一零至二零一一年度施政報告》中確認有需要對郊野公園「不包括的土地」的用途作出規管，以防止人為破壞。擬備這份發展審批地區草圖，可讓當局在制訂分區計劃大綱圖前，得以提供規劃指引和規管各項發展，以及向違例發展採取規劃執管行動；
- (g) 在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮各方面的相關評估／研究結果，然後全面檢討該區的土地用途地帶。當局會諮詢相關的持份者，並適當地考慮他們的意見；以及
- (h) 當局擬備分區計劃大綱圖時，會制訂該區的具體土地用途建議，屆時會評估該區所需的基建和公用事業設施。

#### 申述編號 R7

95. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R7 的申述，理由如下：

- 該區大部分地方是林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河溪及休耕農地，沿岸及延綿的泥灘有各種各樣的甲殼類動物和海洋生物。該區與西貢東郊野公園的生態相連。在該區中部有區內唯一的認可鄉村赤徑村。因此，該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，以及反映赤徑這



條現有的認可鄉村的範圍。當局在擬備分區計劃大綱圖的過程中，會進行詳細分析及研究，訂立適當的土地用途，務求在保育與發展之間取得平衡。

### 申述編號 R8 及 R9

96. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R8 及 R9 的申述，理由如下：

- 就《基本法》第 105 條而言，擬備發展審批地區草圖不大可能構成「剝奪」財產權。此外，只要草圖是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而在過程中又不會為相關的土地擁有人帶來不相稱的負擔，則草圖看來亦沒有違反《基本法》第 6 及第 105 條有關保護財產權的規定。

### 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/ST/784

擬在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭坳背灣街 33 至 35 號  
世紀工業中心地下 14 室經營商店及服務行業(理髮店)  
(城規會文件第 9268 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

97. 主席告知委員，申請人已表明不會出席會議。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士此時獲邀到席上。

98. 主席邀請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。胡潔貞女士借助投影片簡介這宗申請，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，以便在世紀工業中心地下經營商店及服務行業(理髮店)。該中心所在地區在《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27》上劃為「工業」地帶；

- (b) 現時在申請地點經營的理髮店並未取得有效的規劃許可。申請處所並非直接面向街道，要經該工業樓宇內的走廊才能到達。該走廊同時連接申請處所對面的空置單位；
- (c) 二零一二年八月十日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由是：
- 擬議的發展項目不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為申請處所沒有與工業用途部分分隔的逃生通道，從消防安全的角度而言，擬議的理髮店不可接受；
- (d) 二零一二年十一月二十一日，申請人申請覆核小組委員會的決定。申請人認為小組委員會基於消防安全的理由而決定拒絕有關申請，並不合理。申請人表示會徵詢專業消防工程公司的意見，期能提出一些可解決消防安全問題的改善措施，供城規會考慮。不過，申請人並沒有提交任何進一步資料；
- (e) 先前的申請——申請處所先前有一宗申請(編號 A/ST/790)，申請人為同一人，涉及的亦是同一用途。該宗先前的申請於二零一零年十二月三日被城規會覆核後駁回，理由與現在這宗規劃申請相同；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段。地政總署沙田地政專員表示，申請所涉的地段不得作工業或貨倉(或兩者)以外的用途，這宗申請提出的用途不屬於契約所准許的用途。從消防安全的角度而言，消防處處長在第 16 條申請階段反對這宗申請，因為申請處所的逃生通道與該樓宇的工業用途部分並不是完全分隔。在第 17 條覆核申請的階段，消防處處長仍維持先前提出的觀點，反對這宗覆核申請，並提出了進一步意見，表示從消防安全的角度而言，工業用途與商業用途大

體上並不協調。有關處所必須設有與工業用途部分分隔的逃生通道，不然，一旦發生火警，樓宇的佔用人便得穿越工業用途部分逃生，承受他們所不知或沒有準備面對的更大風險。其他政府部門維持先前的觀點，對這宗規劃申請沒有負面或反對意見；

- (g) 公眾意見——關於這宗覆核申請，當局收到一份由世紀工業中心業主立案法團提交的公眾意見書。由於申請處所的業主與提意見人在水費賬單方面有法律爭議，提意見人反對租戶把申請處所用作經營理髮店；以及
- (h) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 根據城規會規劃指引編號 25D，申請人應向消防處證明申請的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。申請處所並非直接面向街道，要經該工業樓宇內的走廊才能到達。現時有其他工業用途共用該走廊；
  - (ii) 由於申請處所沒有與工業用途部分分隔的逃生通道，擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定。有鑑於此，消防處處長反對這宗覆核申請，認為從消防安全的角度而言，擬議的理髮店不可接受；
  - (iii) 申請人雖表示會徵詢專業消防工程公司的意見，期能提出一些可解決消防安全問題的改善措施，供城規會考慮，但卻一直沒有提交任何進一步的資料，故此，有關的規劃情況與小組委員會早前於二零一二年八月十日拒絕這宗規劃申請時比較，並沒有任何改變；以及
  - (iv) 申請處所先前有一宗申請（編號 A/ST/790），申請人為同一人，涉及的亦是

同一用途。自城規會於二零一零年十二月駁回該宗先前的覆核申請以來，規劃情況並沒有重大改變足以令城規會今次要偏離先前所作的決定。

99. 由於委員再無問題要提出，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。她此時離席。

[霍偉棟先生此時離席。]

### 商議部分

100. 主席表示，申請人曾表示會徵詢專業消防工程公司的意見，期能提出一些可解決消防安全問題的改善措施，供城規會考慮，但卻一直沒有提交任何進一步的資料。由於申請人沒有提交任何新的資料支持其覆核申請，委員同意應駁回這宗申請。

101. 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 8.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 擬議的發展項目不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為申請處所沒有與工業用途部分分隔的逃生通道，從消防安全的角度而言，擬議的理髮店不可接受。

102. 會議於下午一時十分休會午膳。

103. 會議於下午二時十五分恢復進行。

104. 下列委員及秘書出席下午時段的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
馬錦華先生	
陳漢雲教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
陸觀豪先生	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
符展成先生	
何立基先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
李美辰女士	
梁慶豐先生	
環境保護署副署長 謝展寰先生	

地政總署署長  
甯漢豪女士

規劃署署長  
凌嘉勤先生

## 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/TW/435

為批給在劃為「住宅(甲類)6」地帶的

荃灣青山公路 398 號愉景新城第 7 層停車場其中部分

作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途及

臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃許可續期三年

**(城規會文件第 9266 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

105. 由於愉景新城商場由新世界發展有限公司(下稱「新世界」)擁有，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 劉智鵬博士 | ) | 與申請人的顧問杜立基規劃顧問有  |
| 劉興達先生 | ) | 限公司(下稱「杜立基規劃顧問」) |
|       |   | 有業務往來            |
| 林光祺先生 | — | 與申請人的顧問杜立基規劃顧問和新 |
|       |   | 世界有業務往來          |
| 符展成先生 | — | 與新世界有業務往來        |

106. 由於劉智鵬博士及劉興達先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他們只涉及間接利益，因此可留在會議席上。

107. 委員亦同意林光祺先生及符展成先生涉及直接利益，因此應請他們離席。與會者備悉劉興達先生及林光祺先生已離席，而劉智鵬博士及符展成先生尚未返回會議席上。

108. 下列政府代表及申請人的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 |
| 張日華先生 | 運輸署高級工程師／荃灣   |
| 杜立基先生 | )             |
| 林旭華先生 | )             |

梁志偉先生	)	
柯長源先生	)	
龍緯傑先生	)	
黃沛茜女士	)	
歐陽天樂先生	)	
蔡志勳先生	)	
陳華翰先生	)	
余國釗先生	)	
鍾世文先生	)	
賴偉邦先生	)	申請人的代表
洪培麟先生	)	
溫肇城先生	)	
陳方坤先生	)	
林瑞河先生	)	
林瑞清先生	)	
溫鍵鎬先生	)	
陳漢輝先生	)	
趙榮詣先生	)	
楊振雄先生	)	
胡聰先生	)	
溫翠盈女士	)	
郭家輝先生	)	

109. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

110. 陳偉信先生借助一些圖表及圖則，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人提交申請，為批給作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途及臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃許可續期三年。申請地點位於荃灣青山公路 398 號(荃灣市地段第 361 號)愉景新城第 7 層停車場其中部分(下稱「有關處所」)，在荃灣分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)6」地帶。擬議臨時汽車陳列室的整體總樓面面積為 4 333 平方米，



並會影響供現有發展項目的商業部分使用的 156 個泊車位；

- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)先前曾三度批准涉及擬議臨時汽車陳列室及臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃申請(編號 A/TW/346、A/TW/388 及 A/TW/407)。上一宗申請(編號 A/TW/407)於二零零九年八月二十一日獲都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批給為期三年的許可(即截至二零一二年八月二十一日止)；
- (c) 小組委員會於二零一二年八月十日拒絕這宗申請，因為申請書內沒有提供足夠資料，證明按申請人的建議把 156 個商業泊車位改作汽車陳列室用途後，會有足夠的商業泊車位供申請地點上現有發展項目的商業部分使用，從而符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (d) 申請人為支持其覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段，現撮錄如下：
  - (i) 契約訂明愉景新城須提供 1 000 個泊車位，有關規定是按照當時適用的《香港規劃標準與準則》而釐訂，現已不合時宜。根據現行的《香港規劃標準與準則》，愉景新城所需的泊車位數目應為 769 個。把第 7 層的 156 個泊車位改裝後，餘下的泊車位數目(即 844 個)仍符合現行《香港規劃標準與準則》的規定；
  - (ii) 根據停車場經營者提供的停泊記錄，即使把 156 個泊車位改作擬議臨時汽車陳列室，停車場在任何時間均有足夠的剩餘泊車位，並可應付二零一五年的預計泊車位需求；
  - (iii) 二零一一年六月至二零一二年五月，愉景新城的管理公司每月向居民發出的泊車許可證數目僅介乎 271 至 316 張，反映泊車位的

使用率低。管理公司已全面顧及愉景新城的泊車位需求，且從未損害愉景新城居民的權利；

- (iv) 根據契約擬備的總綱發展藍圖所訂明的泊車位供應僅屬描述性質，而非指定要求。申請人會向地政總署申請短期豁免書；
- (v) 根據第二次泊車位需求研究，二零零六至二零一一年荃灣區多出約 4 900 個私家車用車相關泊車位，反映荃灣區有足夠的泊車位；
- (vi) 根據申請人的交通顧問進行的泊車位需求研究，把第 7 層的 156 個泊車位改裝後，停車場在任何時間內(即使是節日期間及節日前的周末)仍有剩餘的泊車位可供使用。擬在第 7 層關設的汽車陳列室可更有效地運用有關處所的剩餘泊車位；
- (vii) 愉景新城的泊車區使用率低，適宜用作臨時汽車陳列室用途。有關處所位置便利，私家車及公共交通工具均易於到達。愉景新城北緣的行人天橋可直達港鐵荃灣站。臨時陳列室用途與現有綜合商業／住宅發展項目平台的零售用途並非不相協調；
- (viii) 鑑於運作性質不同，二手汽車陳列室所需的空間較新車陳列室大得多。現時，這些陳列室設於現有停車場內，車輛易於到達，並有足夠樓面空間供停泊／展示大量車輛。由於只有極少數特別設計的處所(如九龍灣國際展覽中心)可作陳列室用途，因此大部分二手汽車陳列室均設於非法或違例處所內；
- (ix) 現時的營運者壹號車場有限公司(下稱「壹號車場」)自二零零七年開始已在有關處所經營汽車陳列室。該公司已有 11 年為二手汽車

買賣雙方提供公平交易平台的業績記錄；以及

- (x) 在有關處所經營汽車陳列室為數百人提供就業機會。此外，該陳列室為附屬服務(如銀行、保險、汽車美容、汽車維修及檢查服務等)提供商機。汽車陳列室停止營運會影響該公司及其分租戶員工的生計；
  
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。運輸署署長認為有關建議違反地政總署施加的豁免書規定，即至少提供 672 個住用泊車位，因為部分住用泊車位需要用作商業泊車位。另一方面，倘申請人嚴格遵守地政總署施加的豁免書規定，把第 7 層泊車位改作汽車陳列室的建議會導致商業泊車位嚴重不足。愉景新城提供的 1 000 個泊車位旨在應付其泊車需求，因為附近地區並無公眾泊車位。美環街的違例泊車問題以及所造成的交通問題可能與愉景新城泊車位的管理有關。根據申請人的顧問所進行的交通調查，商業泊車位的實際需求為 361 個，遠高於《香港規劃標準與準則》的規定(239 個)以及總綱發展藍圖所訂明的規定(328 個)。此外，運輸署署長認為申請人建議採用《香港規劃標準與準則》較低的泊車標準計算現有發展項目的泊車位需求並不恰當。此外，據悉上述地點的住用泊車位收費較附近地區其他住宅發展為高。就此，申請人聲稱住用泊車位需求已獲配合實在成疑；
  
- (f) 公眾意見——當局在覆核申請的法定公布期內接獲 491 份公眾意見，其中一份公眾意見由荃灣區議員提交，表示支持申請。其餘 490 份公眾意見由愉景新城業主委員會及區內居民提交，表示反對申請。當局在公布申請人提交的進一步資料期間接獲 31 份公眾意見，其中 27 份公眾意見由經營者、汽車貿易公司租戶及汽車陳列室員工提交，表示支持申請。其餘四份公眾意見由有關選區的區議員、愉景新城業主委員會、愉景新城業主委員會一名委員以

及創建香港提交，表示反對申請。關於支持覆核申請的公眾意見，所提出的理由包括愉景新城附近的交通暢順，並有足夠的泊車設施；有關處所的汽車陳列室是本港少數合法的室內二手汽車陳列室之一；城規會曾三度批准作陳列室用途的申請，而規劃情況沒有轉變；以及拒絕申請會嚴重影響很多依靠陳列室賺取生計的員工。至於反對申請的公眾意見，所提出的主要理由包括把泊車位改作陳列室後，剩餘的泊車位不足以應付商場及訪客的泊車需求；停車場擁有人收取過高的月租，來營造住用泊車位需求低的假象；汽車陳列室用途偏離住宅地帶的規劃意向；陳列室會對愉景新城的保安造成負面影響，因為會有更多非住戶在升降機大堂附近流連；由於汽車陳列室訪客與居民共用升降機，有關升降機未能應付增加的需求；以及汽車陳列室及其相關的試車活動會對美環街的交通造成負面影響；以及

(g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：

(i) 擬議臨時汽車陳列室與綜合商業／住宅發展項目平台的零售用途並非不相協調。擬議用途不會導致該發展項目的建築體積或密度有任何實質增加。此外，放寬非住用總樓面面積限制的建議只屬臨時性質，為期三年，因此並非不可接受。然而，批准此類改建用途的前提是不會影響供有關發展項目使用的泊車位數目；

(ii) 愉景新城停車場提供 1 000 個泊車位，其中 672 個泊車位劃作住用(即住宅)用途，而餘下的 328 個泊車位則劃作非住用(即商業)用途。根據先前獲批准的臨時汽車陳列室用途的豁免書條款，須提供 672 個住用泊車位。申請人建議把 156 個非住用泊車位(總數為 328 個)改作臨時汽車陳列室用途，餘下

172 個泊車位供愉景新城的商業發展項目使用；

- (iii) 根據《香港規劃標準與準則》的規定以及申請地點最近的泊車情況，運輸署署長認為申請地點應採用較高標準，闢設 239 個商業泊車位，以應付需求。擬議臨時汽車陳列室會影響 156 個泊車位，餘下只有 172 個泊車位供愉景新城的商業發展項目使用。由於尚欠 67 個泊車位，故未能符合《香港規劃標準與準則》的規定。運輸署署長又指出，根據申請人提交的泊車位需求研究，商業泊車位的實際使用量可能高達 421 個(或如把日間泊車列為商業泊車，更高達 452 個)，因此需要利用部分住用泊車位作商業泊車位；
- (iv) 運輸署署長認為申請人並未解決兩個主要問題，即儘管地政總署的豁免書規定申請人須至少提供 672 個住用泊車位，但住用泊車位卻用作商業泊車用途；以及現時的商業泊車位需求遠高於《香港規劃標準與準則》的規定，因此把第 7 層的泊車位改作汽車陳列室用途，會令商業泊車位嚴重不足；
- (v) 申請人聲稱採用每九個住宅單位提供一個泊車位以及每 300 平方米商業總樓面面積提供一個泊車位的標準，應足以應付愉景新城的泊車位需求。然而，運輸署署長不同意，表示因應附近地區的發展密度及交通狀況、申請地點的位置、申請地點鄰近並可便捷地通往主要交通走廊或行人通道、附近一帶是否有公眾泊車位，以及附近地區的違例泊車情況，認為應採用每八個住宅單位提供一個泊車位以及每 200 平方米商業總樓面面積提供一個泊車位的標準。就此，按照運輸署署長的評估計算，所需闢設的泊車位總數應為 920 個，而非申請人所建議的 769 個；

- (vi) 由於申請人根據《香港規劃標準與準則》計算出來的數目低估了泊車位需求，即使城規會曾於二零零四年、二零零六年及二零零九年三度批准擬作陳列室用途的申請，但由於規劃情況自二零零九年批出上一次許可後已有所轉變，這宗續期申請不應獲得批准；
- (vii) 申請人所進行的泊車位需求研究顯示，商業泊車位的實際使用量可能高達 421 個(或如把日間泊車列為商業泊車，更高達 452 個)。申請人於二零一二年九月進行另一次調查，聲稱商業泊車位的實際最高使用量為 361 個。這些泊車位需求評估不足以支持申請人的論點，即採用《香港規劃標準與準則》較低標準計算發展項目商業部分的泊車需求(即 159 個車位)。就此，申請書內沒有提供足夠資料，證明按申請人的建議把 156 個商業泊車位改作汽車陳列室用途後，會有足夠的商業泊車位供申請地點上現有發展項目的商業部分使用，從而符合《香港規劃標準與準則》的規定；以及
- (viii) 申請人未能證明擬議發展符合先決條件，即把泊車位改裝不會影響發展項目泊車設施的供應。因此，有關處所未必適宜作汽車陳列室用途。

[謝展寰先生及黎慧雯女士此時返回會議席上。]

111. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。杜立基先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 根據城規會採用的《法定圖則詞彙釋義》，「汽車陳列室」屬「商店及服務行業」用途。「商店及服務行業」一詞泛指各類商店及服務行業，包括新車及二手汽車陳列室；

- (b) 新車及二手汽車陳列室在運作要求及特色方面均截然不同。新車陳列室只會展示少量型號供顧客選購，因此所需面積相對較細，而二手汽車陳列室需要展示所有待售二手汽車供準客戶選購，因此所需的空間大得多。二手汽車陳列室至少需要足以容納 100 架車輛的面積供展示不同牌子、型號及價格的二手汽車。此外，新車陳列室較二手汽車陳列室吸引更多訪客；
- (c) 本港沒有專門的二手汽車陳列室，而現時所有二手汽車陳列室均設於有大量剩餘泊車位的停車場內。據悉只有兩間陳列室符合所有法律規定，即香港會議展覽中心地庫陳列室以及九龍灣國際展貿中心地庫陳列室，合共提供 1 345 個車位展示二手汽車。現時難以覓得符合所有法律規定的合適地點作長期二手汽車陳列室，而且所需成本高昂；
- (d) 傳媒或互聯網等其他商業途徑並不適合用作買賣二手汽車，因為此類行業需要面對面進行交易，顧客可檢查及測試待售二手汽車。二手汽車陳列室是最便捷及有效的平台供買賣雙方進行交易；

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

- (e) 根據申請人的顧問於二零一一年三月至二零一二年二月進行的泊車位調查，就每月的日間泊車位使用率而言，平日的使用率介乎 503 至 570 個，而周末及公眾假期的使用率則介乎 703 至 795 個(其中 361 個泊車位以月票方式租用，可於平日及周末使用)。至於平日的夜間泊車位使用率介乎 539 至 581 個，而周末及公眾假期的使用率則介乎 681 至 758 個(以月票方式租用的車位亦為 361 個)。二零一二年十月、十一月及十二月，停車場總使用率分別為 468 至 646 架車輛、468 至 782 架車輛以及 478 至 738 架車輛(使用月票的車輛亦為 361 架)。就此，約有 200 個剩餘泊車位，而把 156 個泊車位改作臨時汽車陳列室用途的建議不會導致泊車位供不應求；

[李美辰女士此時返回會議席上。]

- (f) 泊車位月租自一九九九年開始維持在 2,800 元，與附近地區其他停車場的泊車費相比(部分收費為每月 2,500 至 2,600 元)並非過高。據悉，泊車位月租的差別是由於停車場位置、停車場所在樓宇的樓齡、泊車位面積以及停車場擁有人的運作成本等有所不同；
- (g) 《香港規劃標準與準則》訂有不同的泊車位標準，可配合個別用地的特定情況及需要。雖然申請地點位於火車站 500 米半徑範圍外，但交通顧問認為宜採用 0.85 倍的地點遠近調整比率(即把住用泊車位的供應量減少 15%)計算泊車位需求，因為有一條高架行人路直接連接愉景新城及港鐵荃灣站。此外，由於愉景新城有 1 200 個單位的面積介乎《香港規劃標準與準則》所訂的 70 平方米至 99 平方米範圍，屬細面積單位(約 73.6 平方米至 76.5 平方米)，接近該範圍的下限，因此應採用每九個住宅單位提供一個泊車位的標準；
- (h) 即使臨時汽車陳列室停止營運後，愉景新城第 6 層及第 7 層的泊車位空置率依然持續高企；以及
- (i) 區內居民聲稱前往陳列室的訪客令升降機過於擠迫，卻未能證實有關論點。申請人的顧問進行的調查顯示，汽車陳列室在高峰時段每小時的訪客數目只有約 50 人，與一般面積相若的停車場所帶來的人流差別不大。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

112. 林旭華先生提出下列要點：

- (a) 他是二手汽車陳列室經營者壹號車場的代表。自小組委員會拒絕有關規劃申請後，該陳列室已停止營運，嚴重影響數百名員工的生計；



- (b) 城規會不應受相關政府部門以及部分提出意見的公眾人士誤導，他們存有偏見，所提供的資料亦與事實不符；
- (c) 運輸署所提出的技術意見值得商榷，因為該部門試圖就交通管理問題卸責。運輸署聲稱美環街的違例泊車問題愈趨嚴重，卻沒有可靠的數據證實有關論點。此外，違例泊車情況被指上升的成因眾多。運輸署指稱美環街的違例泊車問題是因愉景新城的泊車位不足而起，卻沒有實質證據支持。再者，相關政府部門應加強執法，以妥善處理違例泊車問題，而非在有關發展項目內提供更多泊車位；
- (d) 城規會文件提及只有一名荃灣區議員支持申請亦屬誤導，因為沒有資料顯示該名區議員是否獲其他荃灣區議員支持；
- (e) 當局沒有實質及科學證據證明規劃情況自臨時汽車陳列室於二零零四年首次獲批給規劃許可後有所轉變；
- (f) 運輸署要求採用較高標準，即每八個住宅單位提供一個泊車位以及每 200 平方米商業總樓面面積提供一個泊車位，卻沒有任何關於申請地點的泊車位需求的研究或調查結果支持；
- (g) 自汽車陳列室停止營運後，每日只有少量車輛使用該停車場，大部分泊車位均已空置，尤其是第 7 層的泊車位；以及
- (h) 他希望城規會以公平原則考慮申請，因為會對很多員工的生計造成影響。

[何立基先生此時離席。]

113. 歐陽天樂先生提出下列要點：

- (a) 該陳列室是荃灣區唯一合法的陳列室，主要為區內中產家庭服務；
- (b) 陳列室經營者奉公守法，自小組委員會拒絕有關規劃許可的續期申請後，該陳列室已於二零一二年九月停止營運；以及
- (c) 由於區內沒有其他陳列室完全符合法律規定，二手汽車的買賣雙方會失去一個具成效及聲譽良好的交易平台。他們希望陳列室可盡快重新投入運作。

[許智文教授此時離席。]

114. 杜立基先生回應主席的提問，表示該二手汽車陳列室已於二零一二年八月小組委員會拒絕有關申請後停止營運。就停車場使用率在陳列室停止營運前後的轉變，杜先生請委員留意投影片的圖表，顯示泊車位需求在陳列室停止營運前後的轉變不大。二零一一年三月至二零一二年二月高峰時段的需求為 795 個泊車位，而二零一二年十月至二零一二年十二月高峰時段的需求則為 782 個泊車位。然而，陳偉信先生指出，即使陳列室停止營運，愉景新城第 7 層停車場亦不會開放予公眾使用，因為先前在臨時陳列室停泊的二手汽車仍在該處。此外，根據申請人提交有關高峰時段泊車位需求的數據，現時 328 個供商業樓面空間使用的泊車位不足以應付需求，而停車場經營者利用已預留的 672 個住用泊車位的一部分應付商業泊車位需求。陳先生補充，把 156 個泊車位改作臨時陳列室會進一步削減非住用泊車位的數目，以致未能應付商業泊車位需求。

115. 主席詢問違例泊車情況在陳列室停止營運後是否有所轉變，張日華先生在回應時表示，運輸署在過去數年接獲數宗有關美環街一帶違例泊車的投訴，而運輸署正聯絡愉景新城停車場的經營者，討論有何措施改善有關情況，包括進一步擴展美環街「不准停車」區的範圍。陳列室停止營運後，美環街仍有違例泊車情況。然而，林旭華先生指出，即使愉景新城第 6 層有很多空置的泊車位，違例泊車問題依然存在。他表示，把違例泊車問題歸咎於愉景新城的泊車位供應並不公平，而且沒有

任何數據或研究支持有關論點。此外，他強調相關政府部門應加強執法，打擊違例泊車問題。

116. 陳偉信先生回應主席詢問規劃情況是否有所轉變時澄清，城規會文件提及規劃情況有所轉變，主要是指現時交通狀況與二零零九年(即上一次獲批給許可之日)的情況相比，而非與二零零四年(即首次獲批給許可之日)的情況相比。張日華先生補充，規劃情況轉變包括美環街的違例泊車問題愈趨嚴重、有關地區整體的交通流量增加以及荃灣區泊車位數目減少，特別是在政府營運的荃灣運輸大樓停車場停止營運後。荃灣運輸大樓現時提供約 700 個泊車位，平均租用率約為 30%。然而，張先生認為難以量化規劃情況的轉變，特別是美環街的違例泊車問題。

117. 主席參照文件圖 R-5 的實地照片所顯示美環街的違例泊車情況，備悉由於司機仍在車上，因此有關車輛很可能只是在該處停泊一段短時間。由於他們只是等待乘客，即使愉景新城停車場仍有剩餘泊車位，他們亦不大可能會在該處泊車。他詢問運輸署是否有數據顯示違例泊車的數目以及司機在車上等候乘客的車輛數目。張日華先生在回應時表示，他手頭上沒有相關資料。

118. 一名委員詢問何謂「高峰時段的需求」。梁志偉先生在回應時表示，每月高峰時段的需求是指該月份內停車場有最多車輛停泊的日子。

119. 副主席參照第二次泊車位需求研究提及荃灣區預計會有 4 900 個剩餘泊車位，表示有關資料與運輸署聲稱區內缺乏泊車位互相矛盾。張日華先生在回應時表示，第二次泊車位需求研究於二零零一至二零零二年進行，當時預計荃灣區於二零零六至二零一一年會有 4 900 個剩餘泊車位。然而，有關數據其後並無更新。根據附近地區最新的停車場使用率，運輸署認為區內的泊車位不足。張先生回應副主席的進一步提問，表示他們最近已研究區內有多少個泊車位可供停泊因荃灣運輸大樓政府停車場停止營運而受影響的車輛。除了一個新落成的臨時停車場提供約 150 個泊車位外，其他現有停車場可提供的泊車位數目不多。就此，與二零一零年進行的同類研究相比，該區整體的泊車位供應不足情況愈趨嚴重。張先生回應主席的進一步

提問，表示該區有足夠的空置泊車位，可供停泊因荃灣運輸大樓停車場停止營運而受影響的車輛，而該停車場的使用率並不高。

120. 副主席詢問愉景新城業主委員會是否等同業主立案法團，以及其代表愉景新城個別單位業主的資格。陳偉信先生在回應時表示，他手頭上沒有資料顯示業主委員會的地位是否等同業主立案法團。然而，他備悉很多居民支持業主委員會的建議，個別去信城規會反對申請。

121. 一名委員詢問申請人是否故意調高泊車位月租，以妨礙居民租用住用泊車位。杜立基先生在回應時澄清，申請人並非停車場擁有人。儘管如此，根據停車場擁有人提供的資料，他們從未拒絕任何居民以月租形式租用泊車位的申請。杜先生認為若居民及臨時陳列室擬同時租用泊車位，停車場擁有人應把泊車位租予居民而非陳列室經營者。

122. 張日華先生回應一名委員的提問，認為如果臨時陳列室的面積須縮小，佔用不多於 80 個泊車位，以及現時 672 個住用泊車位不會用作應付商業泊車位需求，那麼運輸署便不會反對這宗申請。然而，陳列室經營者須證明把 80 個非住用泊車位改作臨時汽車陳列室後，餘下的 248 個非住用泊車位足以應付商業泊車位需求。然而，杜立基先生認為有關建議不可接受，因為會導致陳列室半數分租戶結業。此外，二手汽車陳列室需要展示一定數量的車輛才可吸引顧客，陳列室規模縮小可能會影響其生存空間。

123. 一名委員詢問是否有資料顯示在荃灣運輸大樓停車場停止營運後，有多少車輛會使用愉景新城停車場，因為兩者的位置有一段距離。張日華先生在回應時表示，他手頭上沒有相關資料。

124. 林旭華先生重申，由於只有約 360 個住用泊車位是以月租形式租用，餘下的住用泊車位已空置，若不善用有關的空置泊車位實屬浪費寶貴資源。此外，現時沒有資料顯示有多少車主住在愉景新城。

125. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他們有關覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們缺席的情況下進一步商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

126. 一名委員熟悉上述停車場的情況，備悉在整個星期內，幾乎每日任何時間均有空置的時租泊車位可供使用，但用作接駁停車場的升降機等候時間頗長。就此而言，主席備悉雖然升降機服務可能不足，但汽車陳列室不大可能是導致該問題的主因，因為二手汽車陳列室每次的訪客人數一般不多。

### 泊車位月租

127. 一名委員認為停車場擁有人把停車場租予陳列室經營者較租予個別居民可賺取更高利潤。就此而言，有居民聲稱停車場擁有人收取過高的泊車位月租，妨礙居民在該處泊車並非毫無根據。

128. 然而，副主席認為停車場擁有人所訂的泊車位月租由市場決定，不屬城規會考慮範圍。此外，據悉泊車費自一九九九年開始維持不變。

### 美環街一帶的違例泊車問題

129. 就美環街的違例泊車問題，主席表示文件圖 R-5 的實地照片顯示，車輛似乎是在該處等候一段短時間，以便接載乘客或上落貨，而非在沒有司機的情況下停泊在街上。有關司機無意把車輛停泊在停車場，因此愉景新城即使有泊車位亦不大可能解決違例泊車問題。此外，運輸署沒有量化資料支持其論點，即違例泊車問題嚴重或有惡化趨勢。一名委員同意有關意見，備悉美環街的違例泊車情況以及愉景新城可提供的泊車位數目似乎並無因果關係。

130. 一名委員備悉美環街街尾有一間警署。就此，該名委員認為司機在泊車時會更謹慎，因此美環街一帶的違例泊車問題

不算嚴重。另一名委員詢問警務處處長是否已就美環街的違例泊車問題提供意見。秘書在回應時告知委員，警務處處長對這宗申請沒有意見。

#### *規劃情況轉變*

131. 一名委員表示運輸署未能就該區整體的交通流量提供量化資料，以支持其論點，因此質疑規劃情況是否有所轉變。另一名委員同意有關意見，備悉運輸署最終表示荃灣運輸大樓政府停車場停止營運不會影響愉景新城泊車位的需求。由於未能證明美環街有違例泊車問題，該名委員認為規劃情況並無任何重大轉變。

132. 一名委員認為該區整體的泊車位供應量轉變不大可能影響愉景新城商業泊車位的需求，因為租用商業泊車位的司機大多是愉景新城商場的顧客。

133. 副主席認為美環街的違例泊車問題以及荃灣區整體的泊車位供應與這宗申請並無直接關係，特別是運輸署的代表已證實，即使荃灣運輸大樓停車場已停止營運，該區仍有足夠的泊車位供應。就此而言，當局並無充分的規劃理據駁回這宗申請，理由是這宗申請先前已獲批給三次規劃許可。

134. 秘書回應主席的提問，解釋小組委員會已詳細討論規劃情況是否有所轉變。運輸署的代表已在小組委員會會議證實，該區整體的規劃情況有所轉變，包括違例泊車問題愈趨嚴重、泊車位供應量減少、該區的交通流量增加以及該區的發展密度增加。儘管如此，城規會在考慮申請人的代表簡介申請地點的詳細泊車狀況後，需要考慮規劃情況的轉變是否與申請地點有關，以及善用居民及商場無須使用的空置泊車位是否更為合適。此外，臨時陳列室用途與發展項目的零售用途並非不相協調。

135. 一名委員認為契約並無訂明商業泊車位為公眾泊車位，而且該等泊車位旨在為發展項目提供服務，因此城規會把該區整體的泊車位供應視為考慮因素可能並不恰當。

#### *利用住用泊車位應付商業泊車位需求*

136. 一名委員備悉，由於豁免書規定申請人須至少提供 672 個住用泊車位，批准這宗申請會促使停車場經營者違反豁免書規定，因為部分住用泊車位會繼續用作商業泊車位。該名委員認為城規會不應從寬考慮這宗申請。此外，與第 16 條申請階段所提供的資料相比，申請人沒有向城規會提交新的資料，足以改變城規會對這宗申請的決定。

137. 城規會一方面准許停車場經營者繼續利用空置的住用泊車位應付商業泊車位需求，另一方面卻把部分商業泊車位改作臨時汽車陳列室用途，一名委員關注此做法是否恰當。

138. 然而，一名委員備悉假設月租泊車位供居民使用而時租泊車位則供商場使用並不正確。居民亦可以時租形式泊車，而使用月票的車輛可來自附近其他發展項目。秘書應主席要求解釋，根據《香港規劃標準與準則》為發展項目提供的住用或商業泊車位，一般均會獲豁免計入總樓面面積。就此，住用泊車位應供居民使用，而商業泊車位應供商場使用。

139. 副主席備悉申請人須就契約條件的短期豁免書繳付豁免書費用，而擬議臨時汽車陳列室以及臨時略為放寬非住用總樓面面積限制作陳列室用途均有理據支持，因此認為城規會可支持這宗申請。

### 總結

140. 主席為討論作出總結，表示委員普遍認為美環街的違例泊車問題並非這宗申請的相關考慮因素。委員亦備悉申請人奉公守法，因為臨時陳列室已在規劃申請遭拒絕後停止營運。此外，申請人提供充分理據，包括愉景新城現時泊車狀況的資料及數據，以支持在申請地點關設擬議汽車陳列室。委員同意城規會應批准這宗申請。

141. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十八日或之前)，提供滅火水源及消防裝置，而

有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

142. 城規會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即申請人須就有關處所的申請用途重新申請短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意擬議臨時汽車陳列室獲核准的總樓面面積(4 333平方米)已涵蓋擬議用途在《建築物條例》及其規例下所有不可扣減的總樓面面積；以及
- (d) 與愉景新城的居民聯絡，回應他們對停車場管理及保安問題的關注。

## **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/YL-TT/307

擬在劃為「農業」地帶的

新界元朗大棠第 116 約地段第 2316 號 A 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

**(城規會文件第 9264 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分





展」地帶的範圍內無法覓得合適土地進行擬議發展；

- (c) 申請人爲支持這宗覆核申請而提交的進一步理據載於文件第 3 段，現撮錄如下：
- (i) 申請人並無擁有位於「鄉村式發展」地帶內的土地。此外，申請地點附近有很多住宅構築物、木屋及新界豁免管制屋宇／小型屋宇，而這宗小型屋宇發展的申請並非首宗申請；
  - (ii) 擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於地勢較高的位置，預計不會出現水浸。此外，申請地點附近並無任何水浸記錄。申請人建議闢設雨水排放系統及污水排放處理系統，並根據渠務署的指引及規定落實執行有關工程，以免造成污染。渠務署在第 16 條申請階段並無就此提出反對；以及
  - (iii) 爲美化環境，會移除所有已枯萎的植物，以免細菌滋生；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，理由是擬建屋宇位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度而言，不支持這宗申請，理由是申請地點及附近地區是荒廢農地，復耕潛力很高。渠務署總工程師／新界北認爲申請人在第 16 條申請階段提交的排水建議不可接受，因爲有關建議未能證明擬議發展不會對毗鄰地區的排水造成負面影響。申請人沒有提交進一步資料，回應渠務署就擬議排水設計圖所提出的意見；
- (e) 公眾意見——當局合共接獲 15 份由區內居民提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬議發展不符合規劃意向；與附近地區的土地用途不相協調；可

能會在排水、排污及環境方面造成影響；以及申請地點附近有其他更合適的地點可作擬議發展。當局在第 16 條申請階段接獲七份反對申請的公眾意見書，理由是擬議發展會在環境、視覺／景觀、排水、排污及交通方面造成影響；不符合「農業」地帶的規劃意向；以及有其他更合適的地點可作擬議發展；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估內容撮錄如下：

- (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然申請人辯稱申請地點附近有很多住宅發展(包括屋宇、木屋及新界豁免管制屋宇／小型屋宇)，但自《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/1》於一九九四年刊憲以來，所涉的「農業」地帶內並無任何新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請獲批給許可；
- (ii) 雖然小組委員會曾於一九九二年批准四宗新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請(編號 A/DPA/YL-TT/12、A/DPA/YL-TT/14、A/DPA/YL-TT/15 及 A/DPA/YL-TT/27)，該四宗申請是在有關用地位於當時生效的《大棠發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TT/1》上的「非指定用途」地帶時獲得批准。有關申請獲得批准，主要考慮因素是擬議發展的規模相對較小、與「非指定用途」地帶的規劃意向並非不相協調，以及部分擬議發展已取得建築許可證及／或涉及將申請人原先的屋地遷置，有關屋地受興建元朗南繞道工程影響而需要收回。該區自一九九四年改劃為「農業」地帶以來，並無同類申請獲得批准；
- (iii) 漁護署署長從農業角度而言，不支持這宗申請，理由是申請地點及附近地區的復耕潛力

很高。申請書並沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；

- (iv) 儘管申請人聲稱並無擁有位於「鄉村式發展」地帶內的土地，但從城市規劃的角度而言，土地擁有權並非評審小型屋宇申請的實質考慮因素；
- (v) 這宗申請不符合臨時準則，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。此外，申請地點西面最接近的「鄉村式發展」地帶內不乏土地作小型屋宇發展，該地帶涵蓋港頭村(包括港頭新村)、瓦窰頭及塘頭埔村。該三條村落現時的小型屋宇需求(包括尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的預計小型屋宇需求)分別為 134 幢小型屋宇、99 幢小型屋宇及 35 幢小型屋宇(相等於約 6.7 公頃土地，興建 268 幢小型屋宇)，而申請地點西面最接近的「鄉村式發展」地帶內尚有約 21.42 公頃土地(相等於約 857 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇，該地帶涵蓋四條鄉村，即港頭村(包括港頭新村)、瓦窰頭及塘頭埔村。地政總署元朗地政專員指申請人可考慮提出跨村興建小型屋宇的申請，但申請人並沒有在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內無法覓得合適土地進行擬議發展；
- (vi) 申請人在第 16 條申請階段提交的排水建議不獲渠務署總工程師／新界北接納，理由是有關建議沒有證明擬議發展不會對鄰近地區的排水造成負面影響。然而，申請人沒有提交進一步資料，回應渠務署就擬議排水設計圖所提出的意見；以及
- (vii) 申請人在第 16 條申請階段提交的美化環境建議不獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境接納，但申請人沒有提交進一步資料，

回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的事宜。

146. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

147. 戴銀超先生提出下列要點：

- (a) 渠務署署長對排水建議沒有意見；
- (b) 有關建議符合政府現行的政策，即利用鄉郊土地建屋；
- (c) 申請人年逾 70 歲，擬在其擁有的唯一土地上興建一幢小型屋宇；
- (d) 申請地點附近現時有很多屋宇。批准這宗申請對相關各方均有益處；以及
- (e) 附近地區沒有任何農業活動，申請地點不大可能會復耕作農業用途。

148. 主席詢問「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供發展小型屋宇。劉榮想先生在回應時表示，「鄉村式發展」地帶內約有 21 公頃土地可供發展小型屋宇。劉先生提述圖 R-1 a，指出港頭村、港頭新村及瓦窰頭有一大塊劃為「鄉村式發展」地帶的土地。申請人支持其興建小型屋宇的申請的論據是，該幅劃為「農業」地帶的用地屬他所有，而他沒有錢在「鄉村式發展」地帶內買地。

[符展成先生此時返回會議席上。]

149. 凌嘉勤先生提述圖 R-2 及 R-3，詢問申請地點附近現有建築物的性質。劉榮想先生在回應時表示，有關發展均為小型屋宇，於一九九二年獲城規會批准，所涉用地當時在發展審批地區圖上劃為「非指定用途」地帶。該等建築物均為住用構築物。

150. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關的覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

151. 主席備悉，擬議小型屋宇發展位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，委員普遍對此表示同意。委員亦備悉有關建議不符合「農業」地帶的規劃意向。

152. 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 8.1 段所載駁回覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合分區計劃大綱圖上「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，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向；以及
- (b) 這宗申請不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。此外，港頭村、港頭新村、瓦窰頭及塘頭埔村的「鄉村式發展」地帶內有土地可應付小型屋宇發展的需求預測。申請人並沒有在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內無法覓得合適土地進行擬議發展。

[陳祖楹女士此時離席。]

## 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/YL-TYST/598

在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗唐人新村第 121 約地段第 1497 號(部分)、第 1498 號餘段(部分)、第 1499 號(部分)及第 1512 號餘段(部分)

關設臨時可循環再造物料回收中心(為期三年)

(城規會文件第 9265 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

153. 規劃署的以下代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生            規劃署屯門及元朗規劃專員

154. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席聆訊，主席表示城規會會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介申請的背景。

155. 劉榮想先生借助投影片，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，把申請地點用作臨時可循環再造物料回收中心，為期三年。申請地點在唐人新村分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年七月二十日拒絕這宗申請，理由是：
  - (i) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物；以及要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。

申請書內並無提出充分的規劃理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前並無獲批給規劃許可作有關用途；申請書未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；而且亦有政府部門對申請提出負面意見。有關發展也與附近地區的住宅用途不相協調；以及
  - (iii) 由於自二零零二年以來，在有關「住宅(丁類)」地帶並無同類用途曾獲批准，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (c) 申請人爲支持其覆核而提交的進一步理據載於文件第 3 段，並撮述如下：
- (i) 雖然根據城規會規劃指引編號 13E 的規定，申請地點位於第 3 類地區，但是除環境保護署(下稱「環保署」)外，所有政府部門均沒有對這宗申請提出反對意見；
  - (ii) 擬議用途是臨時社區可循環再造物料回收中心。城規會的《法定圖則詞彙釋義》清楚列明可循環再造物料回收中心的用途／功能。規劃署基於申請人提交的擬議平面圖而聲稱有關建議「近似設有開敞式或半密封構築物的露天貯物場，與典型的可循環再造物料露天貯物場沒有分別」，根本並無理據支持及超越其權限；
  - (iii) 申請人選擇在申請地點經營臨時可循環再造物料回收中心，理由是有關地點附近有貯物



場及工場，現時不適合作低層、低密度住宅發展。申請地點南鄰毗連倉庫；

- (iv) 擬議發展只涉及把可循環再造物料收集、存放、分類、包裝及打包作循環再造用途。申請地點內不會進行切割、拆卸、清洗、修理和壓實活動；也不會處理(包括裝卸和存放)電器／電子器材／部件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器。此外，作業時間會有所限制。因此，有關發展不會對附近地區的環境造成重大影響；
  - (v) 申請人建議不使用超過 5.5 公噸的車輛以運送可循環再造物料，使擬議發展與附近環境更為協調；以及處理環保署關注的事宜；
  - (vi) 擬議發展配合政府把廢物循環再用的措施，並紓緩堆填區的壓力。擬議發展可作為社區回收網絡的一部分和商業價值低的可循環再造物料(例如塑膠廢物及玻璃瓶)的回收中心；以及
  - (vii) 在同一「住宅(丁類)」地帶內作臨時露天存放用途的同類申請與這宗覆核申請並不相關，因為擬議發展並不是作露天存放用途，而是擬作可循環再造物料回收中心。因此，批准擬議發展不會立下不良先例；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 5 段。環保署署長表示，裝卸活動或會對附近易受影響的用途造成環境滋擾，而且擬議用途從環境角度而言並不可取；
- (e) 公眾意見——當局在法定公布期間並無接獲公眾意見；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮載如下：

- (i) 根據城規會規劃指引編號 13E，「露天貯物」用途是指在某一地點上進行的活動，而有關地點以露天運作為主（一般推定是超過總面積的 50%），或以臨時構築物覆蓋，而運作時的外觀、性質或影響與露天場地的沒有顯著分別，並作貯物用途。雖然申請人聲稱所有回收活動會在開放式棚架內進行，並且申請地點沒有露天貯物活動，但是據觀察所得，申請地點的露天範圍大部分用作存放可循環再造物料。雖然申請的用途為臨時社區可循環再造物料回收中心，但是有關發展的外觀及性質近似設有開敞式或半密封構築物的露天貯物場，與典型的可循環再用物料露天貯物場沒有分別。為此，城規會規劃指引編號 13E 適用於這宗申請；
- (ii) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，也與附近地區的住宅構築物不相協調，特別是位於其東鄰及西鄰的構築物。雖然申請地點附近有存放場及工場，但當中大部分均屬涉嫌違例發展，建築事務監督可對其採取管制行動。申請書內並無提出充分的規劃理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iii) 環保署署長認為擬議用途從環境角度而言並不可取，因為與該建議有關的裝卸活動或會對附近的易受影響用途（最接近的在其東鄰及西鄰）造成環境滋擾。此外，雖然申請人聲稱有關用途屬以社區為本的作業，但是他並沒有提交進一步資料以說明有關發展的運作模式，即如何從附近一帶收集可循環再造物料，以及有關發展如何成為社區回收網絡的一部分。申請人也未能解釋為何須在這個位

置設立可循環再造物料回收中心或證明區內居民對該等設施有需求；

- (iv) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點並無獲批給規劃許可作有關用途；以及環保署署長有負面意見。雖然在同一「住宅(丁類)」地帶有 10 宗作臨時露天存放用途的同類申請已獲批准，但有關申請全都是在城規會規劃指引編號 13D 頒布之前獲得批准，有關指引指明在第 3 類地區內而先前沒有獲批給規劃許可的申請地點通常不會獲從優考慮。自此之後，在同一「住宅(丁類)」地帶內再沒有同類申請獲得批准；以及
- (v) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散，導致附近環境的質素下降；

156. 由於委員並無提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會商議這宗申請，並於稍後把決定告知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議。他於此時離席。

#### 商議部分

157. 主席備悉而委員普遍同意，擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且申請人並無提出充分的規劃理據，足以支持偏離有關規劃意向。委員也備悉這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，以及環保署署長對這宗申請有負面意見。

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

- (a) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物；以及要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無提出充分的規劃理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前並無獲批給規劃許可作有關用途；申請書未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；而且亦有政府部門對申請提出負面意見。有關發展也與附近地區的住宅用途不相協調；以及
- (c) 由於自二零零二年以來，在有關「住宅(丁類)」地帶並無同類用途曾獲批准，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

## **議程項目 9**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TP/461

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界大埔梅樹坑村 2 號  
第 5 約地段第 1006 號餘段闢設靈灰安置所

**(城規會文件第 9267 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

159. 下列委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生      一      與配偶在大埔共同擁有一個單位和兩個泊車位。

邱榮光博士 — 在大埔擁有幾項物業。

160. 由於此議項是關於延期考慮這宗申請，無須進行商議，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉邱榮光博士已經離席。

161. 秘書報告，在二零一二年九月十四日，城規會同意按申請人的要求，延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間為最新的交通影響評估報告定稿。

162. 二零一二年十二月二十一日，申請人致函城規會秘書，要求城規會再延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，因為申請人仍在等候運輸署就最新的交通影響評估報告提出意見，亦要待相關政府部門釐清通往申請地點的緊急車輛通道的管理責任誰屬。這是申請人提出的第二次延期要求。

163. 委員備悉申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備這宗覆核申請的相關證明文件，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

164. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以及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，城規會再給予兩個月時間讓其準備將要提交的進一步資料，由於延期時間前後合共四個月，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## **議程項目 10**

[公開會議]

有關考慮《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

**(城規會文件第 9269 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

165. 以下委員就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 其配偶在西貢擁有一個舖位。

166. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意黎女士可留在席上。

167. 秘書簡介文件的內容。城規會於二零一二年八月二十四日根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5》，以供公眾查閱。建議對該圖作出的修訂主要包括把兩幅「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途。在為期兩個月的展示期內，城規會收到三份申述書。二零一二年十一月二日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三星期內，收到 42 份公眾意見書，都與 R2 的申述有關。

168. 秘書告知委員，R3 的申述只表示支持發展生態旅遊，並建議興建一條鄉郊鐵路連接西貢市中心和將軍澳，內容與修訂項目無關。因此，按條例第 6(3)(b)條，R3 的申述應視作無效。

169. 至於其餘兩份申述書和相關的意見書(R1、R2 和 C1 至 C42)，秘書表示，內容都是關乎兩幅用地改劃作住宅用途，性質互有關連。因此，建議由城規會全體委員一併考慮這些申述和意見，無須委出聆訊反對小組委員會處理。此外，城規會可在其例會中考慮各項申述，無須另行召開聆訊會議。

170. 經商議後，城規會同意按條例第 6(3)(b)條，把 R3 的申述視作無效。委員亦同意依擬議的聆訊安排，考慮詳載於文件第 3 段的各項申述和意見。

## **議程項目 11**

[公開會議]

### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

171. 主席認為有需要重新審視城市規劃委員會會議的內務守則，上一次檢討該守則內容是二零一二年三月。他要求秘書處

檢討內務守則，並適當徵詢律政司的意見，稍後向城規會匯報。

172. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。