

二零一三年十月十八日舉行的
城市規劃委員會第 1043 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	
陳仲尼先生	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
李律仁先生	
陸觀豪先生	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
霍偉棟博士	
何立基先生	
黃令衡先生	

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

運輸及房屋局首席助理秘書長
王明慧女士

環境保護署副署長
謝展寰先生

地政總署署長
甯漢豪女士(上午)

地政總署副署長
林潤棠先生(下午)

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

因事缺席

陳漢雲教授

李偉民先生

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

張孝威先生

符展成先生

李美辰女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

盧惠明先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士(上午)

區晞凡先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年十月四日第 1042 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年十月四日第 1042 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 續議事項(i)
[閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

- (ii) 田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/C-初步考慮新圖則
[公開會議]

3. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年十月四日初步考慮《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》，知悉田夫仔是位於規劃區(下稱「該區」)內的認可鄉村。該區有住有居民的鄉村式屋宇，但由於該區位處上段直接集水區，加上並無現有或已規劃關設的公共污水渠，水務署認為在該區進行新的鄉村式發展會增加集水區受到污染的風險。城規會決定以「鄉村式發展」地帶涵蓋該區住有居民的鄉村式屋宇。

4. 因應城規會的決定，七幢住有居民的現有鄉村式屋宇在分區計劃大綱草圖上由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。該「鄉村式發展」地帶合共佔地約 0.03 公頃，令「綠化地帶」的面積相應由約 53.43 公頃減至約 53.40 公頃。此外，分區計劃大綱草圖的《註釋》須予修訂，以加入「鄉村式發展」地帶的《註釋》，而《說明書》亦須予以修訂，以加入「鄉村

式發展」地帶的資料。為顧及該區的特殊情況，該「鄉村式發展」地帶的《註釋》和規劃意向是配合有關情況而訂定的。該「鄉村式發展」地帶的規劃意向只反映住有居民的鄉村式屋宇。為了反映此規劃意向，當局把新界豁免管制屋宇地面一層的「食肆」、「圖書館」、「學校」及「商店及服務行業」從「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄中刪除，只有「食肆」、「屋宇(未另有列明者)」、「住宅機構」、「商店及服務行業」及「社會福利設施」獲保留在第二欄。

5. 秘書提出以下要點供委員考慮：

- (a) 一般而言，「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線，以及供原居村民發展小型屋宇之用。然而，該區的擬議「鄉村式發展」地帶只旨在涵蓋住有居民的現有鄉村式屋宇，這事實上並非承認區內的原居民鄉村和尊重原居村民發展小型屋宇的權利，亦不容許鄉村擴展，預計有關建議會遭村民強烈反對；
- (b) 此外，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，重建新界豁免管制屋宇，以及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是經常准許的(見文件附錄 II 《註釋》說明頁的第(8)(e)及(8)(f)段)，故不論擬議「鄉村式發展」地帶內的七幢現有鄉村式屋宇是否為「鄉村式發展」地帶涵蓋，亦可根據《註釋》說明頁的規定進行重建；以及
- (c) 在分區計劃大綱草圖上的擬議「鄉村式發展」地帶可視為以定點形式劃分用途地帶，或會受到法律上的挑戰。

6. 主席表示，城規會在上一次會議上考慮到現時的鄉村式屋宇在劃設集水區之前已存在，因此應予以顧及。然而，他留意到現有鄉村式屋宇可根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁進行重建(不論是否為「鄉村式發展」地帶涵蓋)，因此他請委員考慮是否採納經修訂的分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/C 及其《註釋》和《說明書》(分別載於文件附錄 I、II 及 III)上所示的零星「鄉村式發展」地帶。

7. 經考慮後，委員普遍同意城規會於二零一三年十月四日所考慮的分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B(沒有劃設「鄉村式發展」地帶)及其《註釋》和《說明書》(載於城規會文件第 9459 號的附錄 I、II 及 III)適宜提交屯門區議會、屯門鄉事委員會及元朗區議會進行諮詢。稍後會向城規會報告有關的意見。

(iii) 核准分區計劃大綱草圖及發展審批地區圖
[公開會議]

8. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年十月八日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准以下分區計劃大綱草圖及發展審批地區圖：

(a) 荔枝角分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K16/16)；

(b) 白石角(東部)分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/PSK/11)；以及

(c) 二澳發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/I-YO/2)。

9. 核准上述圖則一事將於二零一三年十月十八日在憲報公布。

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖
[公開會議]

10. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年十月八日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》發還城規會以作修訂。發還上述圖則一事將於二零一三年十月十八日在憲報公布。

[陳仲尼先生於此時到席。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》的申述
(城規會文件第 9449 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

11. 李美辰女士的公司在荃灣區持有物業，因此已就此議項申報利益。委員備悉李女士已就未能出席會議致歉。

12. 主席表示，除了出席會議的申述人外，其他申述人不是表示不會出席聆訊，就是沒有回覆。由於已給予申述人足夠時間的通知，委員同意在其他申述人缺席的情況下進行聆訊。

13. 以下規劃署的代表、申述人及他們的代表此時獲邀到席上：

陳偉信先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
吳國添先生	—	規劃署高級城市規劃師／荃灣
梁懿德女士	—	規劃署城市規劃師／荃灣
張麗娟博士	—	規劃署空氣流通評估顧問

R 2 – 立法會議員及荃灣區議員陳恒鏞

R 6 – 曾淑卿

陳恒鏞議員	—	申述人及申述人的代表
甘浩佳先生	—	申述人的代表

R 8 – 環保觸覺

何嘉寶女士	—	申述人的代表
-------	---	--------

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述的背景。

15. 規劃署高級城市規劃師／荃灣吳國添先生借助投影片，簡介下列詳載於文件的要點：

- (a) 建議作出文件第 1.1 段所載的修訂的背景—二零一三年五月十六日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目包括：
- (i) 把荃灣市地段第 393 號(下稱「申述地點」)由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區(7)」地帶，並訂定建築物高度限制及在地帶內劃設「非建築用地」(修訂項目 A)；以及
 - (ii) 把兩塊位於上葵涌村的土地由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(修訂項目 B)；
- (b) 當局共接獲 24 份申述，但無接獲任何意見。所接獲的 24 份申述均涉及修訂項目 A。除一份申述(R1)表示支持修訂項目外，其餘 23 份申述(R2 至 R24)均反對修訂項目。該等提出反對的申述來自陳恒鑽議員、環保觸覺、康睦庭園第一座居民(連同 238 個簽名)、康睦庭園第二座居民(連同 78 個簽名)及 19 名個別人士；
- (c) 有關修訂項目 A 所涉申述地點的背景詳載於文件第 2.1 至 2.4 段，現撮述如下：
- (i) 申述地點(約 1.42 公頃)位於荃灣楊屋道和馬頭壩道交界處的西面，原先在《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/19》上劃為「商業」地帶，最高地積比率為 9.5 倍；
 - (ii) 為回應社會訴求，為荃灣海濱一帶訂定較低的發展密度，規劃署於二零零八年委託顧問就申述地點進行空氣流通評估研究(下稱「規劃署的空氣流通評估研究」)。有關研究建議把申述地點的發展密度降至 7.6 倍的地積比率，並興建兩幢建築大樓(建築物高度分別約

為主水平基準上 180.6 米及 114.1 米)，以及劃設三塊非建築用地以改善區內的通風情況(下稱「規劃署的空氣流通評估方案」)；

- (iii) 二零一零年，荃灣區議會委託顧問就該區進行獨立的空氣流通評估研究。該研究建議申述地點的擬議發展須重新設計，以擴闊擬議建築物之間間距(下稱「荃灣區議會的方案」)。荃灣區議會亦要求在申述地點加入康樂和休憩用地的元素；
- (iv) 因應荃灣區議會的意見，申述地點於二零一二年二月二十四日在《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》上由「商業」地帶改劃為「未決定用途」地帶，以待檢討其土地用途及發展參數；
- (v) 其後，規劃署就申述地點及附近地區的擬議土地用途及發展參數進行綜合檢討，並建議把申述地點改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合商住發展(整體地積比率限為 7.556 倍)，並劃設與眾安街並排的闊 20 米非建築用地，以及在非建築用地的兩旁施加兩級制的建築物高度限制，即申述地點的西面為主水平基準上 100 米，而東面則為主水平基準上 130 米(下稱「修訂方案」)；
- (vi) 當局於二零一三年三月二十六日就修訂方案諮詢荃灣區議會。儘管荃灣區議會大致不反對包含商住元素的擬議「綜合發展區」模式，但有議員十分關注日後發展對通風造成的影響，因此建議興建單幢的高窄樓宇和訂定較低的地積比率。荃灣區議會亦要求在申述地點內闢設不少於 13 000 平方呎(約 1 208 平方米)的公眾休憩用地；
- (vii) 為顧及荃灣區議會的意見，規劃署建議進一步調整申述地點的發展參數，包括把整體地

積比率由 7.556 倍降至 7 倍、把非建築用地由 20 米擴闊至 38 米、把非建築用地東面的最高建築物高度由主水平基準上 130 米增至 150 米，以及闢設 1 300 平方米的公眾休憩用地(下稱「建議方案」)；

(viii) 二零一三年五月三日，該建議方案連同荃灣區議會的意見一併提交城規會考慮。城規會同意該建議方案 and 把申述地點由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區(7)」地帶，並訂定相關的建築物高度限制和總樓面面積限制，以及規定須於申述地點劃設非建築用地和提供公眾休憩用地(修訂項目 A)；

(d) 荃灣區議會於二零一三年五月二十八日獲簡介分區計劃大綱圖的修訂項目，而轄下的社區建設、規劃及發展委員會則於二零一三年六月二十日予以討論。有議員關注擬議發展會造成「屏風效應」，以及於申述地點劃設的闊 38 米非建築用地未必能發揮效用。此外，有議員關注泊車設施是否足夠，以及申述地點是否有足夠空間興建行人天橋。當局應在申述地點的西南面興建新的社區會堂；

申述理由和申述人建議

(e) 申述的主要理由和申述人的建議詳載於文件第 3.2 段，現撮述如下：

表示支持的申述(R 1)

(i) R 1 支持修訂項目 A，並要求盡早落實申述地點的擬議發展；

表示反對的申述(R 2 至 R 24)

(ii) R 2 至 R 24 反對改劃申述地點的用途地帶，理由如下：

通風及「屏風效應」

- 申述地點的日後發展會對通風造成負面影響，並引致「屏風效應」；

非建築用地

- 關注在申述地點闢設闊 38 米的非建築用地的通風成效；
- 有相反意見指，劃設非建築用地會浪費匱乏的土地資源；

地積比率／建築物高度

- 申述地點的地積比率(7 倍的整體地積比率)實屬過高；
- 申述地點的最高建築物高度應為主水平基準上 100 米或 10 層(約 30 米)；

商業／住宅樓面空間的需要

- 無需在申述地點作商業用途；
- 有相反意見指申述地點應純作商業發展；

交通影響

- 荃灣交通基礎設施的容量已達飽和，在該區作任何進一步大型發展均會影響居民的生活質素；

申述人的建議

申述地點的用途

- (iii) 整個或部分申述地點應用作休憩用地、公園及康文設施；
- (iv) 申述地點應發展作綜合大樓、社區設施、跳蚤市場及街市大樓；
- (v) 整個申述地點應作商業發展；

地積比率／建築物高度

- (vi) 只建一座地積比率為 4.87 倍或低於 3 倍的樓宇，又或作更低密度的發展；
- (vii) 建築物高度應訂為主水平基準上 100 米或不應超過 10 層(約 30 米)；

非建築用地

- (viii) 須提供最少兩條通風廊(最少闊 38 至 40 米)，而其中一條須為西南方向／通往海濱；
- (ix) 在申述地點闢設的闊 38 米非建築用地應予取消，或把該非建築用地的闊度收窄；

行人天橋連接

- (x) 提供行人天橋，以連接申述地點、附近的住宅／商業發展及港鐵西鐵荃灣西站；

對申述理由及申述人建議的回應

- (f) 規劃署對申述理由的回應詳載於文件第 4.4 段，現撮述如下：

表示支持的申述(R 1)

- (i) 備悉 R 1 支持修訂項目 A；

表示反對的申述(R 2 至 R 24)

通風及「屏風效應」

- (ii) 申述地點根據二零零八年規劃署的空氣流通評估研究劃設闊 38 米的非建築用地，以助西南風由荃灣海濱沿申述地點及眾安街吹進荃灣市中心。日後的發展商須根據最新的情況及數據進行空氣流通評估，以證明其設計方案不會遜於規劃署的空氣流通評估方案；
- (iii) 至於關注擬議發展會引致「屏風效應」，日後的發展商須提交總綱發展藍圖及用以支持申請的視覺影響評估，以證明擬議方案的建築物設計、體積及高度等在視覺上可予接受；
- (iv) 從城市設計及視覺的角度而言，申述地點所實施的兩級制建築物高度限制(主水平基準上 100 米及 150 米)與附近環境並非不相協調；

非建築用地

- (v) 就走向和闊度而言，在申述地點劃設闊 38 米的非建築用地符合二零零八年規劃署的空氣流通評估方案。於二零一二年為荃灣區進行的空氣流通專家評估，已確認非建築用地對該區的通風至為重要。由於非建築用地闊 38 米並與北面的內街(例如眾安街)並排，因此可讓西南風沿申述地點及內街吹進荃灣市中心；

- (vi) 至於有意見認為申述地點被非建築用地分為兩部分，整個申述地點(包括非建築用地)須根據總綱發展藍圖，以全面和綜合的模式予以設計及發展；

地積比率／建築物高度

- (vii) 基於對房屋和商業用地的迫切需要，訂定 4.87 倍或更低的地積比率未必能善用土地資源。經平衡荃灣區議會的意見和善用匱乏土地資源以應付在住宅和商業方面的需要後，把「綜合發展區(7)」地帶的整體地積比率訂為 7 倍在視覺、通風、交通及基建方面可配合持續發展；
- (viii) 倘把地帶所准許的 7 倍地積比率納入單幢樓宇內，將會導致作商住混合用途的建築物過高(約主水平基準上 350 米)，而所形成的建築物高度將會導致難以實現該區的擬議梯級式建築物高度輪廓；
- (ix) 申述地點所訂定的建築物高度限制已充分考慮各項相關因素，包括地形、現時的建築物高度輪廓、地區特色、城市設計原則、用地限制及相關土地的發展潛力等。申述地點所訂定的兩級制建築物高度限制(主水平基準上 100 米及 150 米)與附近發展並非不相協調；

商業／住宅樓面空間的需要

- (x) 申述地點擬作商住發展，以便善用匱乏的土地資源來應付對房屋和商業樓面空間的迫切需要；
- (xi) 申述地點的綜合商住用途與附近地區的土地用途特色大致互相協調；

交通影響

- (xii) 根據運輸署署長的評估，即使日後發展商所進行的交通影響評估確認或須進行地區改善工程，附近道路及交界處的容量應足以應付發展項目所產生的交通量；
- (g) 規劃署對申述人建議的回應詳載於文件第 4.5 段，現撮述如下：

申述地點的用途

- (i) 康樂及文化事務署署長認為沒有迫切需要在申述地點提供康文設施，因為有關設施已能滿足長遠的需要。此外，長遠而言，荃灣區的鄰舍休憩用地供應及地區休憩用地供應有過剩情況。申述地點已規定須闢設 1 300 平方米的公眾休憩用地；
- (ii) 衛生署署長表示不會考慮於荃灣區興建新的健康中心，理由是該區不乏有關設施；
- (iii) 社會福利署署長指沒有福利上的需要而須在申述地點增設兒童及青年中心；
- (iv) 民政事務總署荃灣民政事務專員表示，在西南面的「政府、機構或社區」用地興建社區會堂或更具效益和成效，因為無須改劃用途地帶；
- (v) 食物環境衛生署署長不支持把申述地點用作跳蚤市場及街市大樓，因為附近已有公眾街市；

地積比率／建築物高度

- (vi) 「綜合發展區(7)」地帶的現有地積比率可配合持續發展。擬議 4.87 倍或更低的地積

比率不能善用匱乏的土地資源。倘把 7 倍的整體地積比率納入單幢樓宇內，則會導致建築物過高，因而難以實現該區的擬議梯級式建築物高度輪廓；

- (vii) 有關把擬議發展的建築物高度限為主水平基準上 100 米或不超過 10 層(約 30 米)的建議，實不能盡用申述地點的發展潛力；

非建築用地

- (viii) 取消申述地點闊 38 米的非建築用地或把該非建築用地的闊度收窄的建議不予支持。倘與其他設計方案(涉及較狹窄的非建築用地)比較，在建築物較闊的一面並沿盛行風向劃設的寬闊非建築用地(約闊 38 米)，有助改善眾安街的方向性通風情況；

行人天橋連接

- (ix) 荃灣已有規劃的行人天橋系統，連接港鐵荃灣站、荃灣西站及鄰近發展項目。擬建的行人天橋把申述地點、位於楊屋道／馬頭壩道交界處的現有行人天橋及御凱連接起來，使之成為該綜合行人天橋系統的一部分，以接駁至港鐵站；以及
- (h) 規劃署的意見——備悉 R1 支持修訂項目 A，並基於詳載於文件第 6.2 段的理由，不支持 R2 至 R24。

16. 主席繼而請申述人及他們的代表闡釋其申述。

[劉文君女士此時到席。]

R2 – 立法會議員及荃灣區議員陳恒鑽

R6 – 曾淑卿

17. 陳恒鏞議員作出下列要點：

- (a) 從文件的圖 H-3 所見，港鐵荃灣西站上蓋及荃灣海濱(包括荃灣西站五區、六區和七區的用地)已有不少已規劃的綜合發展項目。當該等發展落成後，海濱將有合共約 20 座樓宇和 6 000 個住宅單位。區內人士已多次表示，關注該等密集發展會造成「屏風效應」和導致交通擠塞。該「綜合發展區(7)」用地是僅餘的通風口，讓風滲進內陸地區，在該用地進行發展會令通風口消失；
- (b) 在申述地點劃設的闊 38 米非建築用地不能把盛行風由海濱引進內陸地區，因為有關非建築用地並非朝向海濱，以及荃灣西站七區用地的發展已阻擋風的流動；
- (c) 根據香港科技大學為荃灣區議會進行的空氣流通評估研究，荃灣區的已規劃發展會嚴重影響區內的通風，尤其是「綜合發展區(7)」用地的發展項目會令楊屋道、沙咀道及聯仁街的通風減弱約 40%；
- (d) 「綜合發展區(7)」用地是僅餘可供市民使用的用地。荃灣區議會先前曾建議把申述地點用作公園，以供市民享用；以及
- (e) 荃灣區議會的方案(即 4.87 倍地積比率的單幢樓宇設計)獲香港科技大學的空氣流通評估研究建議和支持。有關方案對通風造成最少影響，但卻不獲規劃署接納。規劃署的建議方案所提出的發展計劃並無回應市民所關注的通風問題。規劃署的發展計劃在過去十年沒有改變，只降低建築物高度，因而導致建築物的體積更為龐大，未能解決通風問題。

[何培斌教授此時離席。]

R 8 – 環保觸覺

18. 何嘉寶女士借助投影片作出下列要點：

- (a) 申述地點位於荃灣稠密的已建設地區，並處於區內僅餘的通風廊內。二零零七年，鑑於市民關注「屏風效應」和通風問題，當局把申述地點從申請售賣土地表中刪除。然而，申述地點最近再次納入賣地計劃內，但卻沒有大幅減少擬議計劃的建築物高度和地積比率。在沒有降低地積比率的情況下，施加建築物高度限制只會令建築物更低矮和龐大，導致「屏風效應」加劇；
- (b) 自二零零七年開始，申述人已關注荃灣區內的密集發展會造成「屏風效應」，並會對荃灣內陸地區的通風造成影響。隨着日後的密集發展日益增加，荃灣海濱將會築起兩道「屏風」，第一道「屏風」包括荃灣西站五區(部分)、六區和七區用地的發展項目，而第二道「屏風」則包括荃灣西站五區(部分)用地、如心廣場、御凱、爵悅庭、樂悠居及申述地點(全部高逾 40 層)；
- (c) 荃灣的舊區已被新的密集發展項目包圍。新落成的建築物一般較舊樓高兩至五倍。不單內陸地區的通風受到影響，該處的居民的生活質素亦受到嚴重影響；
- (d) 規劃署所採用的梯級式建築物高度概念並不合理，即在海濱用地施加較高的建築物高度限制，而在內陸地區的用地則施加較低的建築物高度限制(由主水平基準上 175 米降至 150 米，並繼而至 100 米和 80 米)；
- (e) 倘沒有降低申述地點的發展密度，劃設闊 38 米的非建築用地的成效實屬疑問。日後的發展商會嘗試修改計劃，以期盡用發展密度而妄顧規劃署的規定，尤如前北角邨用地的情況。

- (f) 城規會須考慮申述地點的發展項目及附近其他發展項目的累積影響。根據香港科技大學為荃灣區議會進行的空氣流通評估研究的結果，位於荃灣西站五區、六區、七區及申述地點的四個發展項目所造成的累積通風影響，遠高於該等發展的個別影響的總和；以及
- (g) 申述地點應用作休憩用地或地積比率低於 3 倍的低密度發展，並只應興建一座樓宇，以改善內陸地區的通風情況。

19. 申述人及其代表簡介完畢，主席請委員提問。

發展計劃

20. 主席備悉土地資源緊絀和對房屋需求甚殷是社會大眾的共識，而政府政策亦是善用珍貴的土地資源。因此，他詢問規劃署有否為申述地點制定其他發展方案，既可達致「綜合發展區(7)」地帶所訂定的地積比率／總樓面面積，亦可回應申述人對「屏風效應」及通風的關注。

21. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時作出下列要點：

- (a) 過去數年，規劃署曾多次諮詢荃灣區議會，並檢討和修訂申述地點的計劃以回應荃灣區議會和區內市民所提出的關注及建議。申述地點的擬議發展密度已由劃為「商業」地帶時的 9.5 倍最高地積比率降至約 7.6 倍的地積比率，並繼而於現有分區計劃大綱草圖上劃為「綜合發展區(7)」地帶的地積比率進一步降至 7 倍。此外，為回應區內人士就日後發展對通風影響的關注，申述地點將按規劃署的空氣流通評估研究劃設闊 38 米的非建築用地，藉以把風由海濱沿申述地點引進內陸地區。該非建築用地的闊度遠高於多條主要道路(不包括行人路)，例如楊屋道(約 25 米至 36 米)、大涌道(約 23 米至 32 米)及彌敦道(22 米)；

- (b) 申述地點的擬議用途和發展參數已充分顧及各個因素，包括與附近發展是否協調、規劃署的空氣流通評估研究的建議、善用現有土地以應付對房屋和商業樓面空間的殷切需求，以及荃灣區議會的意見。因此，當局認為宜把申述地點改劃為「綜合發展區(7)」地帶，並訂定建築物高度限制和總樓面面積限制，以及劃設非建築用地，以便對申述地點實施妥善的規劃管制。申述地點的日後發展須符合規劃大綱內所訂明的詳細發展參數及規劃要求。規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢荃灣區議會；
- (c) 「綜合發展區(7)」地帶的《註釋》訂明，日後的發展商須就擬議發展提交總綱發展藍圖及用以支持申請的技術評估(包括空氣流通評估)，以供城規會考慮。在規劃申請機制下，申述地點的發展計劃可予以進一步的修訂和完善，以符合城規會的要求。以荃灣西站五區和六區的兩塊「綜合發展區」用地為例，與規劃署和荃灣區議會的空氣流通評估研究所採納的已核准計劃比較，最新的總綱發展藍圖建議劃設更寬闊的建築間距；以及
- (d) 鑑於對房屋的迫切需要，R2 的建議(採用單幢式設計和把地積比率訂於較低的 4.87 倍)及 R8 的建議(把地積比率訂為低於 3 倍)，均未能充分利用土地資源。然而，倘把所准許的 7 倍地積比率納入一座覆蓋範圍為 1 378 平方米的樓宇內(即覆蓋範圍如荃灣區議會的方案的建議)，便會一如會上所展示的假設方案，導致建築物高達主水平基準上 350 米。該樓宇與附近地區不相協調，甚至高於荃灣的現有地標(如心廣場)。

22. 陳恒鏞議員(R2)作出下列要點：

- (a) 在「綜合發展區(7)」用地所劃設的闊 38 米非建築用地不能把風由海濱引進內陸地區，因為朝向眾安街的通風廊已被荃灣西站七區用地的擬議發展及海灣花園阻擋。同樣，朝向川龍街的另一主要通風廊亦已被御凱阻擋；

- (b) 規劃署沒有就主水平基準上 350 米的單幢樓宇假設方案諮詢荃灣區議會及市民。不過，他預計區內居民不會反對有關方案，因為單幢的高窄樓宇可容許地面有更多休憩用地；以及
- (c) 荃灣區議會的方案(即單幢式設計及地積比率為 4.87 倍)獲香港科技大學的專業空氣流通評估研究所支持。

23. 一名委員詢問假設方案(主水平基準上 350 米)所依據的假設。陳偉信先生在回應時表示，該方案就總樓面面積寬免假設若干比率(即住用為 20% 及商業為 25%)，並設有走火層。1 378 平方米的建築物覆蓋範圍(低於 10% 的上蓋面積)是採納荃灣區議會的方案的建議。倘按照主席的建議以 20% 的上蓋面積計算，建築物高度可理論上大約減半。

24. 同一名委員認為，通過調整商業與住宅樓面空間的比例(即減少標準樓底高度較高的商業樓面面積)；擴大覆蓋範圍；減少總樓面面積寬免的百分比，發展商或可興建一幢建築物高度低很多(約主水平基準上 200 米)的樓宇，這可能有助解決荃灣區議會所關注的問題。

25. 陳偉信先生表示，申述地點擬作住宅及商業發展，以便善用匱乏的土地資源來應付對房屋和商業樓面空間的迫切需要。有關的假設計劃採用當局為「綜合發展區(7)」用地訂定的同一總樓面面積限制(即至少 39 365 平方米的總樓面面積作住宅用途，以及至少 59 755 平方米的總樓面面積作非住宅用途)，並採用商業和住宅樓層分別為 4 米及 3.15 米的合理標準樓底高度。他表示荃灣對辦公室樓面空間有真正的需求，因為荃灣辦公室處所的空置率(3%)低於全港的平均空置率(6%)，而一些商業中心(如南豐中心)的單位已全部租出。

26. 然而，陳恒鑞議員表示，鑑於柴灣角街有兩幢新辦公樓宇，而在橫窩仔街的「綜合發展區」用地亦有其他即將落成的商業發展項目，因此現時荃灣並無商業樓面空間不足的情況。陳偉信先生澄清，根據核准建築圖則，位於柴灣角街的兩幢新樓宇其實是工業大廈。

27. 陳偉信先生表示，根據規劃署的建議方案，商業樓宇是設於申述地點東部，以作為替西部的住宅樓宇阻隔噪音及空氣污染物的環境緩衝區。然而，陳恒鑽議員認為，位於申述地點東部的商業樓宇(建築物高度為主水平基準上 150 米)會對四周的發展項目造成「屏風效應」。

28. 一名委員詢問有關「綜合發展區(7)」用地的覆蓋範圍大小。陳偉信先生在回應時表示，覆蓋範圍的大小須視乎日後發展商的詳細設計而定。當局只就「綜合發展區」地帶訂明總樓面面積限制。

29. 陳恒鑽議員表示，根據規劃署於二零零八年制定的空氣流通評估方案，日後的發展項目的上蓋面積限制為 20%。不過，現時的「綜合發展區(7)」地帶並未設有上蓋面積限制，這會導致申述地點出現龐大而低矮的建築物。

30. 陳恒鑽議員在回應一名委員的詢問時表示，荃灣區議會方案內的單幢樓宇發展項目沒有詳細設計。有關的樓宇布局是用作進行空氣流通評估。

空氣流通評估

31. 規劃署空氣流通評估顧問張麗娟博士在回應主席的詢問時表示，位於申述地點闊 38 米的非建築用地的闊度和走向旨在反映規劃署於二零零八年進行的空氣流通評估研究的建議。由於荃灣內陸地區的風速比低，該非建築用地對把流動空氣由海濱區經眾安街引進荃灣內陸地區十分重要。她表示雖然根據假設計劃興建建築物高度為主水平基準上 350 米的高樓，未必會對緊鄰地區的通風造成負面影響，但一般而言，如此高的建築物會對較遠地區的通風造成負面影響。然而，陳恒鑽議員並不同意，他表示在未進行空氣流通評估的情況下，評論在申述地點興建高樓對通風的影響，實屬言之過早。

32. 一名委員詢問 R2 是否認為科大為荃灣區議會進行的空氣流通評估研究較規劃署的研究更為可靠。陳恒鑽議員表示，規劃署在空氣流通評估研究中採用的計算機流體動力學，只是按照不同的假設和參數而進行的電腦模擬。與科大為荃灣區議會進行的風洞測試比較，有關的假設及結果的準確性較低，因

為風洞測試是以更切合實際情況的模型為基礎。然而，張麗娟博士表示，計算機流體動力學與風洞測試是以不同的假設和參數為基礎的模擬方法。在釐定計算機流體動力學的假設時，規劃署的空氣流通評估專家已參考國際慣例及文獻。同樣地，科大亦須在建立風洞測試的模型時作出假設。由於該等評估採用兩種不同的模擬方法，因此在規劃署的計算機流體動力學分析中會顯示風模式及風向，而科大的風洞測試則提供街道水平的特定試點的風速。無論如何，它們的準確性取決於評估所採用的假設及資料。

33. 由於規劃署就鄰近荃灣西站五區和六區用地的發展項目所展示的總綱發展藍圖有最新修改，一名委員詢問科大為荃灣區議會進行空氣流通評估研究時是否已採用最新資料。陳恒鎮議員表示，科大的空氣流通評估研究是以進行研究時的舊總綱發展藍圖為基礎。不過，他認為在荃灣西站六區用地的最新總綱發展藍圖上的修改微不足道，因為有關的建築物間距只是由 15 米擴闊至 20 米。

34. 陳恒鎮議員在回答一名委員的詢問時表示，科大的空氣流通評估研究並無提出闢設非建築用地的規定。該項空氣流通評估研究只建議在申述地點的位置 1 或位置 2 採用單幢樓宇設計(文件的繪圖 H-2)。

35. 另一名委員詢問科大曾否在空氣流通評估研究中對兩幢樓宇的設計方案進行測試。陳恒鎮議員回答說，空氣流通評估研究原先評估了兩幢樓宇的設計方案，但結論是此方案會令該區的通風情況變差 40%。科大的建議是採用單幢樓宇設計會對通風造成最少的負面影響，而有關方案亦獲區內人士接受。他表示，鑑於土地資源匱乏，公眾不反對在申述地點進行發展，但希望確保一個設計較佳的方案。

[陳祖楹女士於此時到席。]

36. 兩名委員詢問如何量化通風影響，以及空氣流通評估研究有否任何用作評估不同發展方案的成效準則。張麗娟博士表示，通風影響一般指行人在風速及氣溫方面享受到的熱舒適度。空氣流通評估會以風速比而非實際風速來評估不同方案的相對影響，並會比較兩個層面的通風影響(即緊鄰地區與附近地

區)。現時《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》沒有為評估發展方案而訂定實際風速或風速比方面的標準成效準則。不過，空氣流通評估應可藉着比較在不同設計方案下的風速比而選定最佳方案。陳恒鏞議員表示，根據他於二零一零年及二零一一年進行量度的結果，荃灣在夏季的氣溫高達攝氏 40 度。

37. 另一名委員詢問倘把非建築用地向西移，使其與荃灣公園並排，以及在緊連馬頭壩道的申述地點東部提供更多地方進行建築發展，則規劃署曾否評估有何通風影響。張麗娟博士表示，規劃署的空氣流通評估研究評估了五個發展方案，結論是在平台之上興建兩幢樓宇的方案會妨礙通風。因此，研究建議採用不設平台的兩幢樓宇設計，以及闊設闊 38 米且與眾安街並排的非建築用地。該塊與眾安街並排的非建築用地可把盛行風由海濱經非建築用地及眾安街引進內陸地區。除了夏季盛行的西南風外，不同方向的風亦可經該非建築用地吹進內陸地區。此外，根據規劃署的建議方案，住宅樓宇擬闊設一個闊 25 米及高 20 米的通風口，作為行人水平的風道，以改善在吹北風及東風的情況下荃灣公園的空氣流通。

38. 一名委員詢問可否在兩幢樓宇的低層採取特別的設計措施，以促進通風。主席表示，日後的發展商可按其意願在發展計劃內加入特別的設計措施，以供城規會審批。秘書表示，在非建築用地內的地面之上不得興建任何構築物。陳偉信先生表示，為方便通風，申述地點日後的發展項目不得採用平台設計，而規劃大綱會訂明此項規定。

39. 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，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝他們及政府代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

40. 主席請委員在研究所有書面意見、在會上作出的口頭申述及呈交的相關資料後，考慮有關申述。

41. 由於根據荃灣區議會的方案，有關計劃的上蓋面積只有 10%，未能善用匱乏的土地資源，因此主席請委員考慮有否其他發展方案，以解決區內人士所關注的問題。此外，他亦詢問秘書現行的規劃機制可否為申述地點日後的發展項目提供較大的靈活性。秘書表示，只要城規會可確定申述地點日後的發展項目的規劃意向及要求，便可在分區計劃大綱圖及其《註釋》內訂定適當條文。

42. 一名委員表示，倘採用建築物高度約為主水平基準上 260 米(75 層)、地積比率約為 7.25 倍(50%作住宅用途及 50%作非住宅用途)，以及上蓋面積為 15%的單幢樓宇發展方案，或可解決區內人士所關注的問題。

43. 一名委員詢問有否任何興建作商業／住宅混合用途的單幢樓宇的先例。另一名委員在回應時表示，辦公／酒店混合樓宇在本港(如九龍站的天璽)及外地均可見到，但發展辦公／住宅混合樓宇則並不普遍。這是因為辦公室用途涉及公共範疇，而住宅用途則涉及私人範疇。因此，該兩項用途不大可能設於同一樓宇內。這名委員補充說，辦公樓宇一般須有 2 000 平方米或以上的覆蓋範圍，但同一覆蓋範圍對住宅用途而言則屬太大。為此，在申述地點興建辦公／住宅混合樓宇未必可行。一般來說，專用樓宇較混合用途樓宇更具效益。

44. 秘書表示，規劃署建議在申述地點的不同樓宇內進行住宅及商業發展，以便善用匱乏的土地資源來應付對房屋和商業樓面空間的迫切需要。因此，規劃署並不支持在申述地點興建地積比率為 7 倍的純商業樓宇。

45. 一名委員並不支持在申述地點興建地積比率為 7 倍的單幢樓宇，因為沒有資料證明單幢樓宇較兩幢樓宇的設計為佳。此外，從發展商的角度而言，在如心廣場旁邊興建另一地標建築物未必具商業利益。不過，該名委員不反對容許申述地點日後的發展項目具有靈活性。

46. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，據荃灣及西九龍規劃專員所述，申述地點日後的發展項目不得採用平台設計，而日後的規劃大綱亦會訂明此項規定。因此，除指定的非建築用地外，地面會有更多休憩用地可促進通風。

47. 一名委員表示，基於不同的空氣流通評估方法及假設，把根據荃灣區議會方案和規劃署建議方案而進行的空氣流通評估研究的結果比較並無意義。待定出更詳細的設計後，日後的發展商所進行的空氣流通評估的結果亦可能有變。此外，規劃署空氣流通評估顧問已確認，空氣流通評估技術指南並無用作評估不同方案的標準成效準則。在此情況下，該名委員支持在「綜合發展區(7)」用地劃設闊 38 米的非建築用地，此舉可對申述地點作出概括管制。與眾安街並排的非建築用地可把盛行風由海濱經眾安街引進荃灣內陸地區。在概括管制下，該名委員對於申述地點日後的發展項目應採用單幢樓宇還是兩幢樓宇的設計沒有很大意見。

48. 一名委員支持現時在「綜合發展區(7)」地帶內施加的發展管制，包括劃設闊 38 米的非建築用地，藉以把流動空氣由海濱經眾安街引進荃灣內陸地區。此外，兩幢樓宇的設計較單幢樓宇的設計可取。

49. 一名委員注意到，非建築用地的位置是申述地點日後的發展項目設計(即單幢樓宇還是兩幢樓宇)的決定性因素。該名委員認為非建築用地的措施不應過於死板，並建議遷移非建築用地的位置，使其與荃灣公園並排，以便把流動空氣由海濱經荃灣公園引進荃灣內陸地區。與經由眾安街引進的流動空氣比較，經荃灣公園的休憩用地所帶來的風質素可能好得多。

50. 副主席不支持在申述地點興建建築物高度為主水平基準上 260 米的單幢樓宇。公眾亦可能就該高樓所造成的「屏風效應」提出強烈反對。鑑於土地資源匱乏，他認為現時為「綜合發展區(7)」地帶制定的發展參數，以及劃設闊 38 米的非建築用地的措施已充分考慮所有相關因素，並取得適當的平衡。通過規劃申請機制，日後的發展商可提交其本身的創意計劃，並輔以相關的技術評估(包括空氣流通評估)，以供城規會考慮。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦訂有可略為放寬非建築用地限制的條文。

51. 主席總結表示，委員大致認為現時根據規劃署的建議方案為「綜合發展區(7)」地帶制定的發展參數實屬恰當，無須對分區計劃大綱圖作出修訂。

52. 經商議後，委員備悉 R1 表示支持修訂項目 A。委員不支持 R2 至 R24，並認為不應修訂草圖以順應這些申述。委員繼而審閱文件第 6.2 段所載各項不接納申述編號 R2 至 R24 的理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 R1

53. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 的支持意見。

申述編號 R2 至 R24

54. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R2 至 R24，理由如下：

- 「(a) 基於申述地點位於荃灣海濱的樞紐位置，當局認為宜把申述地點改劃為「綜合發展區(7)」地帶，以便通過規劃申請機制對申述地點實施妥善的規劃管制，即發展商須提交總綱發展藍圖及用以支持申請的技術評估，以供城規會審批(R2 至 R24)；
- (b) 「綜合發展區(7)」地帶所訂定的用途及發展參數，已充分考慮附近土地用途的特色、先前空氣流通評估的結果、相關政府部門的評估及地區人士的意見。從視覺、通風、交通及基建方面而言，把該地帶的整體地積比率訂為 7 倍可配合持續發展，並可善用現有土地以應付對住宅和商業用地的迫切需要(R2 至 R24)；
- (c) 規劃署會擬備規劃大綱，訂定詳細的發展參數及規劃要求，作為申述地點日後發展的指引。規劃署會就規劃大綱擬稿進一步諮詢荃灣區議會(R2 至 R24)；
- (d) 位於申述地點的闊 38 米非建築用地的闊度和走向旨在反映規劃署的空氣流通評估研究的建議，並已考慮盛行風向及內街的走向，有助改善該區的通風情況(R2 至 R24)；

- (e) 申述地點的建築物高度限制(主水平基準上 100 米及 150 米)已考慮是否與附近發展的建築物高度協調。倘把建築物高度訂為主水平基準上 100 米或不超過 10 層(約 30 米)，申述地點的發展潛力將未能盡用(R2、R5、R7 及 R11)；
- (f) 採用單幢式設計並訂定 4.87 倍的較低地積比率或更低的地積比率，將不能善用匱乏的土地資源。倘把所准許的 7 倍地積比率納入單幢樓宇內，則會導致建築物過高，因而難以實現該區的擬議梯級式建築物高度輪廓(R2、R5、R6、R8 及 R9)；
- (g) 附近道路的能力將可應付申述地點擬議發展所產生的交通量。日後的發展商須在提交總綱發展藍圖階段進行交通影響評估，以確定擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響(R2)；
- (h) 發展商將會興建行天橋，把申述地點、位於楊屋道／馬頭壩道交界處的現有行人天橋及御凱連接起來，成為荃灣綜合行人天橋系統的一部分，以接駁至港鐵荃灣站、荃灣西站及鄰近發展項目。有關要求會於申述地點的規劃大綱內訂明(R2、R5 及 R12)。」

[李律仁先生及陳仲尼先生於此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《清水灣半島北分區計劃大綱草圖
編號 S/SK-CWBN/5》的申述
(城規會文件第 9460 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

55. 主席表示，由於會議超出預計的時間，申述人 R1 已離開。另外，R2 已表示不會出席聆訊。由於已給予申述人足夠時間的通知，委員同意在申述人缺席的情況下進行聆訊。

56. 以下規劃署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

麥黃潔芳女士 — 規劃署高級城市規劃師／西貢

57. 主席歡迎上述各人出席會議，接着請規劃署的代表向委員簡介申述的背景資料。

58. 高級城市規劃師／西貢麥黃潔芳女士借助投影片，陳述下列各個詳載於文件的要點：

(a) 作出建議的修訂的背景(載於文件第 1.1 段)——二零一三年五月十日，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《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5》，以供公眾查閱。該圖加入了下列修訂：

(i) 把位於碧沙路和清水灣道交界的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」地帶(修訂項目 A)，並訂明最高地積比率為 0.6 倍，最大上蓋面積為 30%，最高建築物高度為三層(包括開敞式停車間)；以及

- (ii) 把位於碧沙路的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 B)；
- (b) 位於碧沙路和清水灣道交界那塊劃為「住宅(丙類)10」地帶的用地計劃用來發展房屋。該處現時空置，大部分地方已經平整及鋪了地面，東面及東南面邊界有一些樹。至於該塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地則位於該擬議建屋的用地北鄰，現時有一個為附近住宅而設的鄉村式垃圾收集站；
- (c) 城規會共收到兩份申述書，但沒有收到意見書。R1 由創建香港行政總裁司馬文先生提交，表示支持有關的用途地帶修訂，R2 則由西貢區議員劉偉章先生提交，表示反對有關的用途地帶修訂。兩份申述書的內容都是關於修訂項目 A 及 B 的「住宅(丙類)10」用地和「政府、機構或社區」用地；

申述的理據和申述人的建議

- (d) 申述的主要理據和申述人的建議詳載於文件第 3.2 段，撮述如下：

表示支持的申述(R1)

- (i) R1 支持修訂項目 A 及 B，但關注該垃圾收集站會影響環境，對將來的居民造成滋擾，並且難以在碧沙路闢設車輛通道通往該「住宅(丙類)10」用地。此外，該「政府、機構或社區」用地劃得太窄，局限了該用地的可用面積；
- (ii) R1 建議：
- 把該「住宅(丙類)10」用地的位置往後移，使清水灣道那段行人徑能夠擴闊至標準闊度，並在該「住宅(丙類)10」用

地內劃定非建築用地，以免駕車人士把車駛出碧沙路時視線受阻；

- 把該「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(丙類)10」地帶；以及
- 在附近(例如碧沙路)另覓新的地點，設置垃圾收集站；

表示反對的申述(R2)

- (iii) R2 反對修訂項目 A 及 B，因為在該「住宅(丙類)10」用地僅可興建少量住宅單位，新建的單位亦只會是豪宅，未能滿足普羅大眾的住屋需要。按建議改劃有關用地的用途，日後便難以擴闊清水灣道；

對申述的理據和申述人的建議的回應

- (e) 規劃署對申述的理據和申述人的建議的回應詳載於文件第 4.4 段，撮述如下：

對「住宅(丙類)10」用地環境的滋擾(R1)

- (i) 食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)認為有必要保留該垃圾收集站以服務鄰近現有的發展項目，而且該署遍尋之下亦找不到另一個符合食環署署長要求的合適地點可遷置該垃圾收集站，而相關的局／部門也同意保留該垃圾收集站；
- (ii) 當局曾探討是否可把該垃圾收集站納入擬議的房屋發展項目，但由於擬議的房屋發展項目的規模細小，又屬低矮、低密度，加上擬議建屋的用地呈長形，所以認為把該垃圾收集站納入擬議的房屋發展項目並不可取；

- (iii) 食環署署長會適當地加強清潔服務及／或改善該垃圾收集站，務求盡量減低對擬在毗鄰發展的房屋可能造成的滋擾；
- (iv) 從環境的角度而言，環境保護署署長不反對有關的用途地帶修訂；

通往「住宅(丙類)10」用地的車輛通道(R1)

- (v) 該「住宅(丙類)10」用地向碧沙路那一面約有 10 米闊，運輸署署長認為，從交通規劃的角度而言，這已足夠闢設車輛通道；

「政府、機構或社區」用地劃得太窄(R1)

- (vi) 把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，主要是反映該用地現時用作垃圾收集站及食環署署長的垃圾收集車出入所需的通道；
- (vii) 該垃圾收集站是小型的鄉村式設施，已服務該區近 30 年，其規模與附近的其他垃圾收集站相若；
- (viii) 食環署署長確認，該「政府、機構或社區」用地現時的形狀，對日常收集垃圾的工作不會構成任何困難；

因應劃設「住宅(丙類)10」用地而擴闊行人徑，並確保駕車人士的視線範圍夠闊(R1)

- (ix) 關於 R1 提出把該「住宅(丙類)10」用地的位置向後移，使清水灣道那段行人徑能夠擴闊至標準闊度的建議，契約會訂明將來的發展商須把清水灣道那段行人徑擴闊至不少於兩米；

- (x) 關於 R1 提出在該「住宅(丙類)10」用地內劃定非建築用地，以免駕車人士把車駛出碧沙路時視線受阻的建議，運輸署署長認為，駕車人士把車駛出碧沙路時，其視線範圍仍夠闊；
- (xi) 關於擴闊行人徑及確保駕車人士把車駛出碧沙路時視線範圍夠闊的細節，相關的政府部門會再作商討，如適合的話，會把之列入該「住宅(丙類)10」用地的賣地條件；

土地供應及住屋需要(R2)

- (xii) 二零一三年一月十六日，行政長官在《二零一三年施政報告》公布了若干措施，增加短中期的房屋土地供應。檢視「綠化地帶」，把當中沒有植被、荒廢或已平整而又合適的土地改作住宅用途，是當局所採取的其中一項開拓土地資源的措施；
- (xiii) 由於有關用地適合發展房屋，又不再是綠化的地方，因此把之改劃作住宅用途，以滿足社會的住屋需要，做法恰當。至於會發展哪類住宅，則由將來的發展商決定；以及

擴闊清水灣道(R2)

- (xiv) 運輸署署長表示，就現時和已規劃的土地用途而言，在交通上並沒有理據要擴闊該段清水灣道。他會一直留意該區的交通情況；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署備悉 R1 支持修訂項目，對於 R2 及 R1 的建議，則不支持，理由詳載於文件第 6.2 段。

59. 主席表示，R1 的申述人司馬文先生已離開，但要求城規會考慮他留下的一張便條的內容。該便條在實物投影機展示，

以供委員考慮。司馬文先生在便條上寫道，為免把垃圾收集站遷移 10 米而要改劃土地用途及申請規劃許可，政府製造了一塊「荒謬」的土地出售，結果，垃圾收集站竟在獨立洋房的入口處，簡直不合情理。

60. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

61. 主席詢問附近是否有另一合適地點可遷置該垃圾收集站。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生以航攝照片作說明，表示該區附近劃為「自然保育區」地帶，並不適合遷置該垃圾收集站，若設置這項設施，會對地帶內現有的植物和具保育價值的地方造成不良的影響。此外，食環署表示，該現有的垃圾收集站是為碧沙路沿路的低矮及低密度住宅而設，把該垃圾收集站遷置至較遠的地方，會對居民造成不便。食環署認為有必要原址保留該垃圾收集站。他表示，倘遷移該垃圾收集站，亦會影響「自然保育區」地帶內現有的植物。如按一名委員的建議，把該垃圾收集站遷置到碧沙路的另一邊，亦同樣不合適，因為該處劃為「綠化地帶」。

62. 一名委員認為該「住宅(丙類)10」用地向碧沙路那一面只有約 10 米闊，把通往該用地的車輛通道設於清水灣道較設於碧沙路更為合適。鍾文傑先生表示，在擬定該「住宅(丙類)10」用地的賣地條件時，運輸署署長認為在清水灣道關設車輛通道，會影響該條主要道路的交通流量，從交通工程的角度而言，在碧沙路關設車輛通道較為合適。他表示，由於預計該「住宅(丙類)10」用地只會興建兩幢屋宇合共四個單位，所以所提供的泊車位數量不多。

63. 一名委員提出日後改善該垃圾收集站的問題。鍾文傑先生回應說，食環署署長會適當地加強清潔服務及改善該垃圾收集站的建築物料，務求盡量減低對擬在「住宅(丙類)10」用地發展的房屋可能造成的滋擾。有關要求日後的發展商重建垃圾收集站的可能性，鍾先生表示現有的垃圾收集站只是小型的鄉村式設施，為該區而設，要發展商興建更大型的市區式設施，未必切合實際。

64. 由於委員再沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成。主席多謝政府的代表出席聆訊。他們於此時離席。

商議部分

65. 副主席表示，該「政府、機構或社區」用地主要是反映該用地現時用作垃圾收集站及食環署署長的垃圾收集車出入所需的通道。相關的政府部門認為現行的安排可以接受，故此，他不支持 R1 有關遷置該垃圾收集站的建議。其他委員表示同意。

66. 經商議後，委員備悉 R1 支持修訂項目，並同意告知 R1 對其關注的問題的回應(載於文件第 6.1 段)。委員不支持 R2 及 R1 的建議，認為不應修訂草圖以順應這些申述。委員繼而審閱文件第 6.2 段所載的各個不接納申述編號 R2 及 R1 的建議的理由，並認為這些理由須予適當修訂。

申述編號 R1

67. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 表示支持的意見，並同意告知 R1 以下對其關注的問題的回應：

- 「(a) 現有那個垃圾收集站是為附近居民而設，居民都樂於使用，過去三年都沒有收到任何有關衛生狀況和氣味問題的投訴。為進一步改善衛生狀況，食環署署長會適當地加強清潔服務及／或改善該垃圾收集站，務求盡量減低對擬在毗鄰發展的房屋可能造成的滋擾。有關的用途地帶修訂不會對該「住宅(丙類)10」用地造成環境滋擾；
- (b) 該「住宅(丙類)10」用地向碧沙路那一面的闊度已足夠闢設車輛通道，通往計劃發展的住宅；以及
- (c) 把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，是要反映該用地現時用作鄉村式垃圾收集站及垃圾收集車出入所需的通道。該「政府、機構或社區」用地現時的形狀，對日常收集垃圾的工作不會構成任何困難。」

68. 城規會決定不接納 R1 的建議，理由如下：

- 「(a) 當局已在「住宅(丙類)10」用地的賣地條件加入有關清水灣道那段行人徑要有兩米闊的規定。至於要確保駕車人士的視線範圍夠闊的規定，則是設計細節的問題，相關的政府部門會按情況予以商定；以及
- (b) 當局遍尋之下亦找不到另一合適地點可遷置現有的垃圾收集站，而且有必要原址保留該垃圾收集站，繼續為鄰近的住宅大廈提供垃圾收集服務。」

申述編號 R2

69. 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) 二零一三年一月十六日，行政長官在《二零一三年施政報告》公布了若干措施，增加短中期的房屋土地供應。檢視「綠化地帶」，把當中沒有植被、荒廢或已平整而又合適的土地改作住宅用途，是當局所採取的其中一項開拓土地資源的措施。由於有關用地適合發展房屋，又不再是綠化的地方，因此把之改劃作住宅用途，以滿足社會的住屋需要，做法恰當。至於會發展哪類住宅，則由將來的發展商決定；以及
- (b) 就該區現時和已規劃的土地用途而言，在交通上並沒有理據要擴闊面向該「住宅(丙類)10」用地的一段清水灣道。當局會一直留意該區的交通情況。」

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3》的申述
(城市規劃委員會文件第 9455 號)

[聆訊以英語和廣東話進行。]

簡介和提問部分

70. 由於《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3》的其中一個修訂項目涉及由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)將會營運的沙田至中環線(下稱「沙中線」)／北港島線的會展站用地，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------------|
| 王明慧女士
以運輸及房屋局
首席助理秘書長身分 | — | 是運輸及房屋局局長(身兼港鐵公司非執行董事)的助理人員 |
| 林光祺先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | 現時與港鐵公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 黃仕進教授 | — | 是香港大學交通運輸研究所所長，而港鐵公司曾贊助該研究所的一些活動 |

[此時，王明慧女士、劉興達先生及黎慧雯女士離席，而林光祺先生也暫時離席。]

71. 委員備悉王明慧女士、劉興達先生及黎慧雯女士已就此議項離席，而林光祺先生也暫時離席。委員認為黃仕進教授只涉及間接利益，可以留在席上。

72. 規劃署及申述人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 顧建康先生 | — | 規劃署港島規劃專員 |
| 卓巧坤女士 | — | 規劃署總城市規劃師／特別職務 |

申述編號 R1—亞洲先創有限公司

Mr Phill Black — 申述人的代表

73. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

74. 規劃署總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士及港島規劃專員顧建康先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 文件第 1.1 段所載擬議修訂項目的背景——二零一三年五月二十四日，《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3》根據《城市規劃條例》(下稱「(條例)」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖主要收納下列修訂項目：

(i) 把沙中線／北港島線的會展站用地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路車站設施」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「園景高架行人走廊」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區」地帶，以保留靈活性，容許在會展站用地進行上蓋發展。修訂項目收納了「綜合發展區」地帶的新《註釋》(修訂項目 A)；

(ii) 把港灣道 4 號灣景國際賓館所在的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，並鑑於都會規劃小組委員會就一宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/H25/1)所作出的決定，在「政府、機構或社區(5)」地帶《註釋》的第二欄內加入「酒店」及「住宿機構」(修訂項目 C)；以及

- (iii) 根據《法定圖則註釋總表修訂本》修訂《註釋》，並略為調整界線；
- (b) 分區計劃大綱圖的修訂項目分別於二零一三年五月十四日及二零一三年六月七日提交灣仔區議會及海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組。他們的意見及規劃署在會上的回應概述如下：

灣仔區議會

- (i) 灣仔區議會部分議員對會議設施上蓋發展所造成的交通影響表示關注。此外，由於上蓋發展會待二零二零年會展站落成後才動工，亦有議員認為改劃用途地帶過早進行；
- (ii) 規劃署回應說，有關用地公共交通服務充足。待沙中線、中環灣仔繞道啓用及灣仔發展計劃第二期相關道路工程完成後，區內的交通情況會有所改善。日後的工程項目倡議人在規劃申請階段提交總綱發展藍圖供城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批時，須包括進行交通影響評估。此外，改劃用途地帶旨在保留靈活性，容許在會展站用地進行上蓋發展，況且亦有需要配合正在進行的會展站詳細設計程序的進度；

海濱事務委員會專責小組

- (iii) 專責小組原則上支持把會展站用地改劃為「綜合發展區」地帶，以容許增加土地用途及令海濱充滿朝氣。小組有些委員關注到該用地的會議設施對附近路口造成的交通影響，以及現有行人天橋系統應付行人流量的能力；
- (iv) 規劃署回應說，上蓋發展會於二零二零年待會展站落成後才動工，屆時沙中線已啓用及相關道路工程已完成，區內的交通情況會有

所改善。此外，為方便行人來往，當局建議在灣仔發展計劃第二期上蓋發展的平台層闢設公共通道，並興建便捷的通道以接達香港會議展覽中心新翼、附近的建築物及擬議園景高架行人走廊，以加強海旁與灣仔腹地之間的南北和東西連繫；

- (c) 除了一份申述外，當局並無收到其他意見。申述 (R1) 由亞洲先創有限公司提交。R1 反對「綜合發展區」地帶和「政府、機構或社區(5)」地帶的《註釋》，以及根據《法定圖則註釋總表修訂本》修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》；

申述的理由

- (d) 申述的主要理由詳載於文件第 4.2 段，現概述如下：

「綜合發展區」地帶的《註釋》

- (i) R1 反對「綜合發展區」地帶的《註釋》，原因是該《註釋》及有關《說明書》均未提及須擬備規劃大綱，列明規劃參數和政府要求，以便為落實「綜合發展區」地帶內的擬議發展提供指引。然而，《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/24》上的「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(3)」地帶內的一些面積較小和不算重要的住宅／商業用地，卻須擬備規劃大綱。

「政府、機構或社區(5)」地帶的《註釋》

- (ii) R1 反對「政府、機構或社區(5)」地帶及其他「政府、機構或社區」地帶未有訂明最高建築物高度限制，認為當局選擇性就「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制，會導致法定規劃制度出現歧視和不明朗的情況；

- (iii) 在灣仔北分區計劃大綱圖上的所有「政府、機構或社區」地帶，全部位於視覺攸關的地方。這些「政府、機構或社區」地帶的現有／未來發展位處盛行風的路徑上，因而會影響地區層面及區內的空氣流通。為此，分區計劃大綱圖的所有「政府、機構或社區」地帶，而不僅四個「政府、機構或社區」地帶(即「政府、機構或社區(1)」地帶至「政府、機構或社區(4)」地帶)，均應訂定最高建築物高度；

「政府、機構或社區」地帶的《註釋》

- (iv) R1 反對根據《法定圖則註釋總表修訂本》修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，原因是第一欄有很多建議用途基於其性質及重大規劃影響，實在有欠恰當，尤其是把「展覽或會議廳」納入為第一欄用途，容許有當然權利進行發展，實在不恰當；
- (v) 「展覽或會議廳」曾經是昔日《灣仔北分區計劃大綱圖編號 S/H25/1》上的「政府、機構或社區」地帶《註釋》內的第一欄用途。由於很多公眾人士反對把「展覽或會議廳」納入為第一欄用途，該用途在其後的分區計劃大綱圖移往第二欄。現時修訂看來是全盤採納《法定圖則註釋總表修訂本》的一般用途項目所致；
- (vi) 決定某項用途應否為第一欄用途的指引，所根據的原則包括有關用途可實現所在地帶的規劃意向；有關用途符合該地帶的規劃意向，並在區內層面上配合該地帶指定的用途；有關用途與該地帶指定的用途互相協調，而且對規劃並無重大影響。把「展覽或會議廳」納入為「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途，並不符合上述原則；

「政府、機構或社區(1)」地帶的綠化條款

- (vii) 把會展站用地改劃為「綜合發展區」地帶，已大幅減少「政府、機構或社區(1)」地帶的面積。為把將來從港灣道眺望日後會議大樓而對毗鄰用地可能造成的視覺影響減至最小，應按照符合可持續發展理念的建築物設計，保留現有樹木、栽種更多樹木，以及在新港灣道體育中心和灣仔游泳池闢設綠化天台；

申述人的建議

(e) 文件第 4.3 段詳載的申述人建議，現概述如下：

- (i) 訂明須就「綜合發展區」地帶內的擬議會議設施、沙中線／北港島線會展站、公共運輸交匯處及相關設施擬備規劃大綱，並取得批准；
- (ii) 在「政府、機構或社區(5)」地帶《註釋》的「備註」內，訂明最高建築物高度(即現有酒店建築物的高度)；
- (iii) 把灣仔運動場用地改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 20 米；
- (iv) 把「展覽或會議廳」用途從「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；以及
- (v) 在「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》內加入參照語句，規定在有關用地及其周圍提供符合可持續發展理念的建築特色，例如綠化天台及周邊園景美化設施；

對申述理由和申述人所提建議的回應

- (f) 文件第 4.4 段詳載規劃署對申述理由和申述人所提建議的回應，現概述如下：

「綜合發展區」地帶的《註釋》

- (i) 一如《城市規劃委員會規劃指引》編號 17「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」所訂明，規劃署會擬備規劃大綱，以供城規會考慮及審批。規劃大綱內會述明詳細的規劃要求，為「綜合發展區」用地的發展提供指引。當局會按照《城市規劃委員會規劃指引》編號 39「就規劃大綱向區議會作出的諮詢」，就規劃大綱徵詢灣仔區議會及海濱事務委員會的意見；
- (ii) 由於《城市規劃委員會規劃指引》已訂明須擬備規劃大綱，實無必要在《說明書》闡明有關規定。不過，當局不反對在《說明書》列明規定，以清晰反映上述做法；

「政府、機構或社區(5)」地帶的《註釋》

- (iii) 自二零零七年以來，當局在考慮灣仔發展計劃第二期規劃及工程檢討的建議發展大綱圖後，已就「政府、機構或社區(1)」地帶至「政府、機構或社區(4)」地帶訂定建築物高度限制。現時分區計劃大綱圖涉及「政府、機構或社區(5)」地帶的有關修訂，旨在反映城規會都會規劃小組委員會先前就一宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/H25/1)所作出的決定。建築物高度限制並非「政府、機構或社區(5)」地帶修訂項目的一部分；
- (iv) 規劃署稍後會進行檢討，以期納入建築物高度限制，為整個灣仔北地區的未來發展／重建提供指引。此做法旨在使當局可在進行發

展／重建時對建築物高度施加更有效的規劃管制，以回應公眾對改善環境和空氣流通，以及法定規劃制度須更明確與更具透明度的訴求。在有關檢討完成之前就特定地點訂定建築物高度限制，實為時過早；

「政府、機構或社區」地帶的《註釋》

- (v) 在二零零二年四月《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》刊憲時，當局並無就「展覽或會議廳」用途納入「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄接獲反對。然而，法院在二零零三年就城規會有關填海建議的決定所進行的司法覆核作出裁決，城規會因而須重新考慮該份大綱草圖及所有反對意見。二零零七年，城規會同意採用經修訂的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C》，當中收納了根據建議發展大綱圖而擬備的擬議修訂項目，作為初步考慮先前反對的基礎；
- (vi) 二零零七年七月二十九日，城規會就反對進行聆訊後，決定順應先前反對或反對的部分，建議對分區計劃大綱圖作出修訂。為確保進行妥善的規劃管制，「展覽或會議廳」用途從「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄。當局就該擬議修訂項目收到一份進一步反對，反對把多項用途，例如「展覽或會議廳」、「分層樓宇」、「酒店」及「辦公室」納入「政府、機構或社區」地帶的第二欄，原因是這些用途會令區內的交通量有所增加。城規會就反對進行聆訊後，決定順應進一步反對的部分，把一些第一欄及第二欄用途從「政府、機構或社區」地帶的《註釋》刪除。不過，鑑於灣仔北的商貿特色，當局認為應在第二欄保留「展覽或會議廳」及「辦公室」用途，以提供靈活性；

- (vii) 在分區計劃大綱圖現時的修訂項目中，「政府、機構或社區」地帶的《註釋》依循《法定圖則註釋總表修訂本》作出修訂，把「展覽或會議廳」用途納入「政府、機構或社區」地帶的第一欄。規劃署備悉申述人的關注，曾檢討把「展覽或會議廳」用途納入灣仔北地區「政府、機構或社區」地帶的第一欄是否適當。鑑於分區計劃大綱圖的獨特規劃歷史，以及有關的展覽或會議廳可帶來龐大的交通量，規劃署不反對把「展覽或會議廳」用途從「政府、機構或社區」地帶的第一欄移至第二欄，以確保進行妥善的規劃管制；

「政府、機構或社區(1)」地帶的綠化條款

- (viii) 由於分區計劃大綱圖所收納的修訂不涉及「政府、機構或社區(1)」地帶，這部分申述無效。康樂及文化事務署表示，擬於「政府、機構或社區(1)」地帶重置的港灣道體育中心和灣仔游泳池，其設計已納入綠化天台和垂直綠化等綠化項目；以及
- (g) 規劃署的意見——R1 就「政府、機構或社區(1)」地帶建議增訂綠化條款的部分無效。規劃署不反對 R1 的建議，即在「綜合發展區」地帶的《說明書》訂明須擬備規劃大綱，以及把「展覽或會議廳」用途從「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄。規劃署不支持 R1 的餘下部分，理由詳載於文件第 6.3 段。

75. 主席繼而請申述人的代表闡述 R1 的申述內容。

76. Mr Phill Black 同意規劃署的建議，修訂分區計劃大綱草圖以順應申述的部分內容，在「綜合發展區」地帶的《說明書》訂明須擬備規劃大綱，以及修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，把「展覽或會議廳」用途從第一欄移至第二欄。至於就「政府、機構或社區(5)」用地訂定最高建築物高度

的建議，他得悉規劃署稍後會全面檢討分區計劃大綱草圖的建築物高度限制，因而沒有其他意見。

77. 鑑於申述人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

78. 由於委員沒有問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成。主席多謝政府的代表及申述人的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

79. 委員備悉 R1 就「政府、機構或社區(1)」地帶建議增訂綠化條款的部分無效，原因是分區計劃大綱圖所收納的修訂不包括此項目。委員同意分區計劃大綱草圖應予修訂，以順應 R1 所作申述的部分內容，在「綜合發展區」地帶的《說明書》訂明須擬備規劃大綱，以及修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，把「展覽或會議廳」用途從第一欄移至第二欄。委員並同意就文件附件 VI 及 VII 分別所載《註釋》及《說明書》的擬議修訂項目，適宜根據條例第 6(C)2 條展示，以供公眾查閱。不過，委員不支持 R1 的餘下部分，並認為不應就此修訂分區計劃大綱草圖以順應申述。委員繼而審閱文件第 6.3 段所載關於不接納申述編號 R1 餘下部分的理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 R1

80. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 就「政府、機構或社區(1)」地帶建議增訂綠化條款的部分無效，原因是分區計劃大綱圖所收納的修訂不包括此項目。城規會同意順應申述編號 R1 的部分內容，在「綜合發展區」地帶的《說明書》訂明須擬備規劃大綱，以及修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，把「展覽或會議廳」用途從第一欄移至第二欄。城規會決定不接納申述編號 R1 的餘下部分，理由如下：

「當局稍後會檢討分區計劃大綱圖的建築物高度限制。在有關檢討完成之前就區內特定地點訂定建築物高度限制，實為時過早。」

81. 會議於下午一時四十五分休會午膳。

會議於下午三時恢復進行。

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

黃仕進教授

馬錦華先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

陸觀豪先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

環境保護署副署長
謝展寰先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

82. 由於議程項目 7 及 9 至 11 的出席者已到席，委員同意先審議議程項目 7 至 11。

西貢及離島區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮覆核規劃申請編號 A/DPA/I-TOF/5
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大嶼山大澳橫坑村 47 號第 313 約地段第 47 號(部分)
闢設靈灰安置所
(城規會文件第 9463 號)

[聆訊以廣東話進行。]

83. 下列政府部門及申請人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 |
| 雷高明先生 | — | 運輸署工程師／離島 |
| 吳浩源先生 | — | 申請人的代表 |

84. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。委員備悉大澳鄉事委員會主席李志峰先生的來信已提交會議席上。主席繼而邀請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗申請。

85. 西貢及離島規劃專員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下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把申請地點上龍巖寺(下稱「該寺」)一幢兩層高的現有建築物(下稱「申請處

所」)用作靈灰安置所。在申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出申請時，申請地點所在之處在當時的《大澳邊緣發展審批地區核准圖編號 DPA/I-TOF/2》上劃為「政府、機構或社區」地帶，而在現時有效的《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1》上，亦依然劃為「政府、機構或社區」地帶；

- (b) 二零一二年三月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由如下：
 - (i) 擬議的靈灰安置所不符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為申請人未能證明該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量足以應付擬議靈灰安置所的需要。此外，申請書沒有提供交通影響評估報告，證明擬議的靈灰安置所不會對周邊地區的行人和交通造成不良影響，尤其是在清明節和重陽節期間；以及
 - (ii) 倘批准擬議發展項目，會為發展審批地區圖上「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量造成不良影響；
- (c) 二零一二年五月七日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核有關規劃申請。二零一二年七月十九日，申請人提交進一步資料，就擬議靈灰安置所的交通安排提供資料，以支持其覆核申請；
- (d) 二零一二年十月十二日，城規會考慮申請人的覆核申請，得悉擬議發展項目所提供的龕位數目不算很多，而且前往該區只可乘搭公共交通工具或獲發許

可證的私家車。不過，申請人沒有提供相關資料，如使用不同交通工具的估計訪客人數、渡輪的載客量、道路和行人徑的容量，以及擬議的交通及運輸安排，特別是清明節和重陽節期間的人羣控制安排。城規會同意，考慮這宗申請時，若有交通影響評估報告作為依據，會較為恰當，這樣才可妥善處理擬議靈灰安置所對該區交通所造成的影響及實施紓減影響措施的事宜。城規會遂決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交交通影響評估報告；

- (e) 二零一三年七月二十二日，申請人表示不會提交交通影響評估報告以支持其覆核申請，因為他負擔不起交通顧問的收費。他要求城規會豁免他就這宗申請提交交通影響評估報告；
- (f) 政府部門的意見——運輸署署長表示，運輸署不便評論交通顧問所開出有關交通影響評估報告的收費額，因為有關金額屬商業決定，取決於當前多項因素。她同意城規會先前的決定，認為申請人應提交交通影響評估報告以支持其申請。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (g) 先前的申請——先前並沒有規劃申請涉及申請地點；
- (h) 同類的申請——所涉的「政府、機構或社區」地帶內沒有擬作靈灰安置所用途的同類申請；
- (i) 公眾的意見——當局收到三份公眾意見書，一份來自大澳環境及發展關注協會，兩份來自綠色大嶼山協會。三份意見書都支持／不反對這宗申請。大澳環境及發展關注協會認為闢設擬議的靈灰安置所後，會改變當地人的習俗和殮葬傳統，土葬的數目會減少。倘這宗申請獲得批准，綠色大嶼山協會要求改善龍巖寺的廁所、火化設施及邊界圍欄；以及

- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 4 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮錄如下：
- (i) 擬議的靈灰安置所用途設在龍巖寺現有一幢兩層高的建築物內。在同一「政府、機構或社區」地帶內，申請處所毗鄰有一幢屬於該寺的靈灰安置所建築物，內有約 1 800 個龕位。此幢建築物在二零一零年六月四日發展審批地區草圖首次公布前已在該處。該寺北面是原居村民的墓地和大澳墳場。大澳的主要住宅發展項目龍田邨及最接近申請處所的鄉村橫坑村，分別位於該寺西面約 300 米和南面 70 米的地方。屬該寺一部分的擬議靈灰安置所與該寺內及周邊地區現有的政府、機構或社區設施並非不協調；
 - (ii) 申請處所內擬設 1 600 個龕位，另外，申請處所東北鄰那幢兩層高的靈灰安置所建築物內亦設有 1 800 個龕位，所以該寺的龕位合共有約 3 400 個。雖然申請人表示擬議靈灰安置所乃作非商業用途，只限大澳居民使用，但往該寺拜祭的人士可能亦有大澳以外的其他居民。申請處所主要可由連接南面大澳道的一條平均闊度約兩米的區內行人徑及連接西面龍田邨的一條行人天橋前往。連接嶼南道的大澳道實行封閉道路通行許可證制度，所以前往大澳區的公共交通服務有限。通往該寺的現有道路網、公共交通設施和行人徑未必能應付節日期間前往該寺的訪客或拜祭人士；
 - (iii) 申請人表示，擬議的靈灰安置所所帶來的交通量不大，若在清明節及重陽節期間出現人流增加的問題，渡輪公司、巴士公司和負責的區議員會提出解決方案。不過，申請人卻沒有提出具體的交通管理措施，以支持其覆核申請；

- (iv) 運輸署署長表示，申請人須提交交通影響評估報告，並認為申請人提交的交通安排資料並未包括任何調查數據，亦未能處理擬議靈灰安置所所帶來的交通量對現有車輛和行人情況可能造成的影響；
- (v) 二零一二年十月十二日，城規會認為雖然擬議發展項目所提供的龕位數目不算很多，而且前往該區只可乘搭公共交通工具或獲發許可證的私家車，但考慮這宗申請時，若有交通影響評估報告作為依據，會較為恰當；
- (vi) 申請人表示不會提交交通影響評估報告以供城規會考慮。運輸署署長同意城規會先前的決定，認為申請人應提交交通影響評估報告以支持他的申請；
- (vii) 申請人財政上能否負擔進行交通影響評估的費用，並非相關的規劃考慮因素。由於這宗申請沒有交通影響評估報告支持，因此欠缺足夠資料回應城規會及運輸署署長關注的問題，也未能證明擬議的靈灰安置所不會對該區現有的交通基礎設施和服務造成不良影響；以及
- (viii) 倘批准擬議的發展項目，會為有關的「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量造成不良影響。

[陸觀豪先生此時返回席上。]

86. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請，特別是交通方面的問題，因為城規會先前把覆核聆訊延期，就是由於申請人沒有提交交通影響評估報告。

87. 申請人的代表吳浩源先生陳述以下要點：

- (a) 他是該寺其中一名創辦人的後人；
- (b) 該寺內現有一幢建於一九八零年的靈灰安置所建築物，建築物內設有龕位約 1 600 個，當中約 200 個仍未出售或使用；
- (c) 上次的覆核聆訊後，申請人向交通顧問取得為擬議靈灰安置所進行交通影響評估的報價，收費額由約 250,000 元至 300,000 元不等。該寺負擔不起這筆費用；
- (d) 該寺的靈灰安置所的營運不屬私人商業性質。出售龕位的收入主要用於資助慈善活動及維修保養該寺。相關的政府部門已證實，該寺內的現有靈灰安置所無須商業登記，因為不屬私人商業營運；
- (e) 該寺及靈灰安置所是大澳船民文化遺產的一部分，龕位只會售予大澳當地人。正如身兼區議員的大澳鄉事委員會主席在信中所述，約八成的拜祭人士是大澳居民，他們前往靈灰安置所都不須乘搭交通工具。由於大澳人習慣一次過拜祭多位先人，所以拜祭所帶來的交通量不大。在清明節及重陽節期間，該寺現有的靈灰安置從未帶來任何交通問題。如有需要，區議員會提出方案，解決交通問題；
- (f) 大澳的交通量在清明節及重陽節期間增加，主要原因是遊客在公眾假期到大澳遊覽，而並非由拜祭人士所致；
- (g) 上次進行覆核聆訊時，新大嶼山巴士有限公司的代表已解釋，該公司在節日期間會額外增加往返大澳的巴士服務班次；以及
- (h) 傳統上，大澳當地居民選擇土葬多於火葬。不過，由於大澳墳場位於山上，往返困難，而且經常發生山火，現今大澳越來越多長者接受火葬，因此，靈灰安置所的需求近年來已上升。

88. 陳述完畢，主席請委員提問。

交通方面

89. 主席問到申請人所提交的交通資料。鍾文傑先生回應說，申請人在上次聆訊時表示，若在清明節及重陽節期間出現交通問題，渡輪公司、巴士公司和當區的區議員會提出解決方案。不過，申請人卻沒有提交具體資料，說明擬議的交通安排，以及使用不同交通工具的估計訪客人數和渡輪服務的載客量等。申請人只表示拜祭人士主要是大澳居民，卻沒有提供其他關於交通及運輸安排的資料，以支持他的覆核申請。

90. 一名委員說，由於大澳人的年輕一代許多已遷出大澳，他們在清明節及重陽節期間返回大澳掃墓拜祭，或會對行人通道及巴士和渡輪服務造成交通方面的影響。吳浩源先生說，靈灰安置所只會供大澳人使用。正如大澳鄉事委員會主席在信中所說，估計只有兩成拜祭人士是從外前往大澳，這正好證明擬議的靈灰安置所對交通的影響不大。

91. 主席問到，申請人可否提供具體的交通及行人數據，以便評估擬議靈灰安置所對交通的影響。吳浩源先生說，大澳人習慣一次過拜祭多位先人，所以前往靈灰安置所的孝子賢孫人數不會太多。從過往情況所見，並沒有太多人選擇在清明節及重陽節前往掃墓拜祭，在節日期間的任何時候到該寺的訪客不會超過 200 人，過去該寺內現有的靈灰安置所亦沒有帶來任何交通問題。

是否有需要關設擬議的靈灰安置所

92. 副主席得知過去三十年來，該現有靈灰安置所建築物的龕位只用了 1 400 個，尚有龕位未用，遂詢問為何仍須關建擬議設有 1 600 個新龕位的靈灰安置所。吳浩源先生說，現有的靈灰安置所只有約 200 個龕位未用，而且都是在建築物內不理想的位置，例如不太方便長者上落的一樓，或靠近化寶爐的地方，拜祭人士都不喜歡這個位置。由於大澳墳場位於山上，對長者不便，而且經常發生山火，大澳越來越多人接受火葬，因此近年來對靈灰安置所的需求有增無減。吳先生續說，營辦該寺，是要悼念先人，並非要從中圖利。靈灰安置所只限大澳人

使用，即使廣大市民對龕位需求甚殷，申請人也不會把龕位售予他們。

93. 一名委員問到大澳人對新龕位的需求。吳浩源先生回答說，雖然現有的靈灰安置所仍有龕位未用，但大澳人寧願等候於二零零零年落成的建築物所設的擬議靈灰安置所的龕位出售。由於有關的靈灰安置所已納入私營骨灰龕名單的第二部分，因此須申請規劃許可。大澳人對擬議的靈灰安置所有真正需要，並已為有意購買該靈灰安置所龕位的人擬定名單。

94. 主席說，若所有人只揀選靈灰安置所地面一層的龕位，那麼對靈灰安置所用地的需求便會極大，而且將一直有增無減。吳浩源先生說，該寺的靈灰安置所只限大澳人使用，所以不論該寺司理編配給他們的龕位在哪個位置，他們都得接受。吳先生亦說，他們沒有計劃在該寺興建第三幢靈灰安置所建築物。

龕位的售價

95. 一名委員問到，該寺的靈灰安置所的龕位售價和管理費為何。吳浩源先生說，他沒有龕位售價的資料，因為這並非他工作的一部分。靈灰安置所的營運並非商業性質，龕位也不會向廣大市民發售。出售龕位的收入會用以支付靈灰安置所的建造費用，以及維修保養該寺和舉辦慈善活動(如為當地人提供免費齋菜)。

96. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的代表這宗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。主席多謝政府代表及申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

97. 委員認為，在二零一二年十月十二日的聆訊延期後，申請人沒有因應城規會關注的問題而提供有關交通影響評估的資料。

98. 一名委員支持這宗申請，認為可予從寬考慮，因為擬議的靈灰安置所只限大澳人使用。這宗申請的情況獨特，沒有封閉道路通行許可證的私家車不可進入大澳，因此擬議靈灰安置所對交通方面的影響，與其他擬發展靈灰安置所用途的規劃申請不同。由於在節日期間的任何時候到該寺的訪客不會超過200人，擬議靈灰安置所對交通的影響應該不大。

99. 一名委員雖然認為這宗申請有值得從寬考慮之處，但不同意在沒有交通影響評估報告的情況下批准這宗申請。若批准這宗申請，可能會立下不良先例，令其他同類申請仿效。

100. 另一名委員說，不能保證該寺的管理人日後會否繼續把龕位只售予大澳人。況且，現有的靈灰安置所仍有約200個龕位未用，所謂需要闢設新的靈灰安置所來應付大澳人的需求，實在說不過去。在沒有交通影響評估報告作依據的情況下批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。這名委員不支持這宗覆核申請。

101. 副主席說，他也認為這宗申請有值得從寬考慮之處，但申請人並沒有按當局的要求，提供任何交通影響評估的資料。他指出，擬議靈灰安置所雖是非牟利性質，但這並非相關的考慮因素，因為靈灰安置所的營運模式日後可能有變。因此，在考慮這宗申請時，若有交通影響評估報告作為依據，會較為恰當，這樣才可妥善處理擬議靈灰安置所對該區交通所造成的影響及實施紓減影響措施的事宜。

102. 一名委員說，城規會先前延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交交通影響評估報告。不過，除了大澳鄉事委員會主席的一封信外，申請人並沒有提交交通影響評估報告或任何補加的交通資料，以支持他的覆核申請。這名委員說，申請人所提交的資料不足以回應城規會所關注的問題，那就是擬議靈灰安置所對交通可能造成的影響。

103. 一名委員說，近年來往大澳的公共交通服務已大有改善，而遷出大澳的當地人數目也一直上升。靈灰安置所目前只限大澳人使用的營運模式日後可能有變。交通影響評估報告有助申請人檢視區內的交通情況，並找出緩減影響的措施。這名

委員不同意在沒有交通影響評估報告的情況下批准這宗申請，因為這與城規會考慮同類申請時的做法不一致。

104. 另一名委員說，申請人不見得會盡力提交有關交通及運輸安排的資料，以回應城規會關注的問題，更遑論提交交通影響評估報告。這名委員不支持這宗申請。

105. 委員亦質疑申請人的代表指拜祭人士大都在兩個節日以外的時間前往拜祭掃墓這個說法。經進一步討論後，主席總結委員的意見，認為應駁回這宗覆核申請，因為申請人沒有提供交通影響評估報告，證明擬議的靈灰安置所不會對周邊地區的行人和交通造成不良影響，尤其在清明節和重陽節期間。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。委員表示同意。

106. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 5.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的靈灰安置所不符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為有關申請未能證明該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量足以應付擬議靈灰安置所的需要。此外，申請書沒有提供足夠的資料，證明擬議的靈灰安置所不會對周邊地區的行人和交通造成不良影響；以及
- (b) 倘批准擬議發展項目，會為有關的「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量造成不良影響。」

[鄒桂昌教授此時離席。]

港島區

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H21/136

擬在劃為「綠化地帶」的香港鰂魚涌英皇道的政府土地

闢設宗教機構(寺廟重建)

(城規會文件第 9448 號)

[會議以廣東話進行。]

107. 以下委員就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 與配偶共同擁有康怡花園一個單位
- 陸觀豪先生 — 擁有康怡花園一個單位
- 黎慧雯女士 — 擁有鰂魚涌益發大廈一個單位及太興樓兩個單位
- 霍偉棟博士 — 擁有太古城道(太古坊附近)一個單位
- 林光祺先生 — 其辦公室位於太古坊
- 王明慧女士 — 擁有鰂魚涌柏蕙苑一個單位
- 凌嘉勤先生 — 其兄弟擁有康怡花園一個物業

108. 由於這宗申請涉及申請人提交的延期要求，委員同意上述委員可就此程序議項留在席上。委員備悉黎慧雯女士、霍偉棟博士及王明慧女士已離席。

109. 秘書報告，申請人於二零一三年九月二十七日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求當局延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有時間準備土力報告，以設法處理涉及山坡的事宜。這是申請人首次要求把覆核聆訊延期。

110. 委員備悉其延期理據符合延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需更多時間準備進一步資料，以解決技術性的問題，而且並非無限期延期，延期亦不會影響其他相關各方的利益。

111. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。申請人亦須留意，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/445

在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔洞梓毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇之附屬私人花園)
(城規會文件第 9445 號)

[聆訊以廣東話進行。]

112. 黃遠輝先生已就此議項申報利益，表示他與配偶在大埔鹿茵山莊共同擁有一項物業。由於黃先生的物業與申請地點有一段距離，也不會受這宗申請影響，委員同意黃先生不涉及直接利益，因此可留在席上。

113. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

馬惠嬋女士 — 申請人

何冠榮先生 — 申請人的代表

114. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。

115. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗申請，並陳述下列詳載於文件的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，要求把毗連一幢新界豁免管制屋宇(位於第 14 約地段第 595 號 A 分段)的申請地點闢作私人花園。申請地點所在的地區在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上，有部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 85%)，有部分劃為「綠化地帶」(約 15%)；
- (b) 二零一三年六月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了這宗申請，理由如下：
 - (i) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，足以令當局偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的天然環境質素會下降。
- (c) 二零一三年七月二十三日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)條申請覆核這宗規劃申請。申請人並無提交任何申述書以支持其覆核申請；

- (d) 所諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。大埔地政專員表示，申請地點大部分位於短期租約第 1383 號所涵蓋的範圍內，獲准作私人花園用途，而申請人則是其中一名承租人。大埔地政專員已通知該短期租約的承租人把租賃範圍後移至「鄉村式發展」地帶內，否則會終止短期租約。有關的跟進行動現已暫緩執行，以待這宗申請的結果；
- (e) 先前的申請——先前曾有五宗由同一申請人提出有關把申請地點闢作臨時私人花園的申請（編號 A/NE-TK/202、205、238、244 及 337），其中四宗申請（編號 A/NE-TK/202、205、238 及 244）於二零零六至零八年期間獲小組委員會在有附帶條件下批給為期三年的臨時規劃許可。其後，當中三宗申請（編號 A/NE-TK/202、205 及 238）的申請人沒有履行規劃許可的附帶條件，以致規劃許可遭撤銷。小組委員會在考慮編號 A/NE-TK/202 的申請時，基於該私人花園只有一小部分侵佔「綠化地帶」而從寬考慮該宗申請，容忍該處用作臨時私人花園。至於編號 A/NE-TK/337 的申請，則在二零一一年五月十三日經城規會覆核後遭其駁回，因為有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請人亦沒有在申請書內提出有力的規劃理據，令當局要偏離該地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。二零一一年七月十九日，申請人就城規會對編號 A/NE-TK/337 的申請所作的決定，向上訴委員團（城市規劃）提出上訴。該宗上訴在二零一二年九月二十一日遭上訴委員團（城市規劃）駁回，理由與城規會決定駁回該宗申請的理由類似；
- (f) 同類的申請——曾有三宗同類申請（編號 A/NE-TK/206、240 及 399）。編號 A/NE-TK/206 及 240 兩宗申請於二零零六至零七年期間獲小組委員會批給為期三年的臨時規劃許可。編號 A/NE-TK/399 的申請則於二零一二年十一月三十日經城規會覆核後遭其駁回；

- (g) 公眾意見——當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的意向，申請人亦沒有提出規劃理據以支持這宗申請，若予批准，會立下不良先例；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估撮錄如下：
- (i) 該私人花園侵佔「綠化地帶」，並不符合該地帶的規劃意向。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。從土地用途規劃的角度而言，劃作「綠化地帶」的地方應保留給公眾享用，不宜加建圍欄作私人用途。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，足以要偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (ii) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會難以落實「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (iii) 雖然先前有四宗申請獲小組委員會在有附帶條件下批給臨時規劃許可，但最後一宗編號 A/NE-TK/337 的申請於二零一一年五月十三日經城規會覆核後遭其駁回。申請人所提出的上訴於二零一二年九月二十一日被上訴委員團(城市規劃)駁回，主要的理由包括把政府土地用作申請人的私人花園有違「綠化地帶」的規劃意向；劃為「綠化地帶」的地方理應保留作靜態康樂場地；以及裁定該宗申請上訴得直會立下不良先例。自該宗上訴被駁回後，規劃情況一直沒有改變，而現在這宗申請的申請書亦沒有提出有力的規劃理據，所以這次沒有理由要偏離城規會和上訴委員團(城市規劃)的決定。

116. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人馬惠嬋女士陳述下列要點：

- (a) 她是毗連申請地點的新界豁免管制屋宇其中一名業主；
- (b) 十多年前，她和丈夫買下那幢新界豁免管制屋宇時，該處已建有這個已鋪了硬地面的私人花園。另外，該私人花園只有東部一小部分侵佔了「綠化地帶」，要取得城規會的規劃許可；
- (c) 提交規劃申請是爲了反映申請地點多年來所作的私人花園用途，應該不會與規劃意向有所抵觸；
- (d) 她無意改變申請地點的私人花園用途，而且，把現有的花園改作任何其他用途，可能會影響毗鄰位於「綠化地帶」內的林地的生態；

[林光祺先生此時離席。]

- (e) 由於先前已有四宗關於把申請地點闢作臨時私人花園的申請獲批准，批准現在這宗申請並不會立下不良先例；
- (f) 對於先前所有的申請以至現在這宗申請，所有相關的政府部門都沒有負面意見，也不表反對，只有規劃署例外；
- (g) 她一直有爲該私人花園定期向地政總署交納短期租約的租金，而且該私人花園屬現有用途，有關的短期租約又已生效八年以上，現在規定每次爲短期租約續約時均須提交規劃申請，實在不合理；
- (h) 政府應有關於該地點用作私人花園的記錄，因此，並沒有需要交由法庭裁定該地點現有的用途；

- (i) 文件沒有據實記述過往涉及申請地點的規劃申請。編號 A/NE-TK/238 這宗申請的規劃許可並非遭城規會撤銷，而是她基於政府部門所提供的資料有誤而自行撤回。正因如此，她才提交另一宗新的申請(編號 A/NE-TK/244)，隨後得到小組委員會批准，而她亦履行了規劃許可的所有附帶條件；以及
- (j) 城規會收到一份由一家公司提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，但該份公眾意見書既沒有提意見人的姓名，也沒有註明其職位，城規會應當不理會有關的公眾意見；

117. 申請人的代表何冠榮先生陳述下列要點：

- (a) 他是申請人的丈夫，也是毗連申請地點的新界豁免管制屋宇其中一名業主；
- (b) 夫婦兩人是奉公守法的良好市民，一直按短期租約向地政總署交納租金，而且申請地點也沒有違例建築工程；
- (c) 提交這宗申請是爲了把申請地點繼續用作現有的私人花園；
- (d) 先前有一些申請獲批給的規劃許可被撤銷，是因爲他忘記提交已備妥的保護樹木建議。不過，他們已履行了另一宗獲批准的申請(編號 A/NE-TK/244)的規劃許可附帶條件；
- (e) 編號 A/NE-TK/244 的申請獲批准後，規劃署人員曾提醒他要履行規劃許可的附帶條件，並在該項許可的有效期屆滿前申請續期。他不明白爲何有關情況沒有改變，但政府其後卻改變立場，拒絕編號 A/NE-TK/337 的申請；
- (f) 該私人花園的狀況良好，與周圍環境已融爲一體。他亦盡一切努力打理花園，護養該處外圍的

「綠化地帶」的樹木，也有清理積聚在該處屬「綠化地帶」的那部分地方的排水渠的落葉沙石，以防水浸，免卻政府要解決排水渠問題的麻煩；

- (g) 由於申請地點太接近旁邊的屋宇，除用作私人花園外，根本不能作其他用途，而且，該地點東部一旦有任何發展，也可能會對毗鄰的「綠化地帶」內的林地造成負面影響；
- (h) 他不明白為何小小的一宗申請，竟會有人提交意見書表示反對。由於提意見人沒有簽名，也沒有註明職位，城規會應當不理會有關的公眾意見；以及
- (i) 要求城規會基於這宗申請的背景，從優考慮這宗申請。

118. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

119. 副主席提到文件的圖 R-4a，詢問花園旁邊那個構築物的位置及其所屬的土地用途地帶。蘇震國先生說，該構築物在申請地點的東南部，大部分在「鄉村式發展」地帶內，小部分則侵佔了「綠化地帶」。何冠榮先生表示，該構築物僅是一道作為出入閘口的牆，有一個細小的擋雨簷篷。

120. 主席詢問申請人購買該新界豁免管制屋宇的時間，以及當時申請地點所屬的土地類別和狀況。何冠榮先生說，他們大約在上世紀九十年代後期買下該新界豁免管制屋宇，當時申請地點已設置圍欄，用作私人花園。那幢屋宇的前業主聲稱該屋宇的租約已涵蓋那個花園的範圍，可是他們買下那幢屋宇後，才知道該花園座落在政府土地上，之後他們便向大埔地政專員提出申請，簽立短期租約，把該處用作私人花園。

121. 主席詢問申請人會否考慮把該私人花園的範圍後移至「鄉村式發展」地帶內。馬惠嬋女士表示，他們購買那幢新界豁免管制屋宇時，並不知道該花園有部分在「綠化地帶」內。由於他們一直打算維持該地點現有的私人花園用途，因此，所

提出的所有規劃申請，包括先前四宗獲批准的申請，都是以該私人花園現時的範圍和狀況為依據。假如把位於「綠化地帶」內的那部分地方剔出花園範圍，周圍環境便會受到負面影響。

122. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將會在他們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。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員、申請人及其代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

123. 一名委員說，若申請人可調整申請地點的範圍，把私人花園局限在「鄉村式發展」地帶內，便無須取得城規會的規劃許可。這名委員認為應建議申請人就此事徵詢專業意見。

124. 另一名委員指出，申請人曾表示會繼續把申請地點用作私人花園，無意調整該地點的範圍。既然該私人花園已侵佔「綠化地帶」的地方，便不應批准這宗申請，因為有關用途並不符合該地帶的規劃意向。

125. 一名委員表示，申請人就城規會駁回編號A/NE-TK/337的申請這一決定提出上訴，結果，其上訴於二零一二年遭上訴委員團(城市規劃)駁回。上訴委員團(城市規劃)當時認為，上訴人已在犧牲公眾利益的情況下享用了私人花園，是時候交還那處地方。現在，申請人提出這宗申請，但規劃情況並沒有改變，而申請人亦沒有提出有力的理據，足以要偏離上訴委員團(城市規劃)的決定。這名委員認為應駁回這宗申請。

126. 主席總結說，委員認為應駁回這宗覆核申請，因為私人花園用途與「綠化地帶」的規劃意向不相符，一旦批准現在這宗申請，會為同類申請立下不良先例。委員表示同意。

127. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱載於文件第 7.1 段的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 有關的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的天然環境質素將會下降。」

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-MKT/1

在劃為「農業」地帶的文錦渡木湖第 86 約地段第 71 號 A 分段餘段、第 72 號、第 74 號、第 76 號(部分)、第 84 號(部分)、第 94 號(部分)、第 97 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)
(城規會文件第 9446 號)

[聆訊以廣東話進行。]

128. 劉文君女士就此議項申報利益，表示她目前與申請人的顧問毅勤發展顧問有限公司有業務往來。由於劉女士沒有參與這宗申請，委員同意她不涉及直接利益，可以留在席上。

129. 下列規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 文新明先生 | — | 申請人 |
| 黃志偉先生 | — | 申請人的代表 |

130. 主席歡迎他們各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。

131. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生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，以便在申請地點臨時露天存放建築材料，為期三年。在申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出申請時，申請地點所在之處在當時的《文錦渡發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-MKT/3》上劃為「農業」地帶，而在現時有效的《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1》上，申請地點仍然劃作「農業」地帶，沒有改變；
- (b) 二零一三年五月三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由如下：
 - (i) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向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。申請書內並無有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 附近一帶主要是農地、豬場和長滿植物的山坡，這項發展與這種鄉郊景觀特色並不協調；以及
 - (iii) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境質素將會下降；
- (c) 二零一三年六月五日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核有關的規劃申請。申請人為支持其覆核申請所提出的理據，重點載於文件第 3 段，撮錄如下：

- (i) 在首份文錦渡發展審批地區草圖把申請地點劃為「農業」地帶前，該地點早已用作露天貯物；
 - (ii) 從經濟及技術角度而言，把申請地點復耕作農業用途並不可行；
 - (iii) 有關申請屬臨時性質，不會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向；
 - (iv) 容許作建議的用途，可善用珍貴的土地資源；
 - (v) 建議的用途與周圍的土地用途不會不協調，因為該用途與申請地點外圍的易受影響用途及新種的樹木相距甚遠；
 - (vi) 申請地點的情況和背景獨特，批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例；以及
 - (vii) 相關的政府部門及主要的地區代表沒有其他很大的意見；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮錄如下：
- (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持他先前的觀點，不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力亦高；
 - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍然對這宗申請有所保留。雖然預料擬議的用途對現有景觀資源和特色不會造成重大干擾，但該用途與附近地區的鄉郊景觀並不協調。批准這宗申請，可能會立下不良先例，導致露天貯物用途在該

區擴散，損及鄉郊景觀特色及毗鄰長滿植物的「綠化地帶」；以及

- (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (e) 先前的申請——先前並沒有申請涉及申請地點；
- (f) 同類的申請——沒有同類的申請涉及有關的分區計劃大綱圖的同一「農業」地帶；
- (g) 公眾的意見——當局收到七份公眾意見書：
 - (i) 兩份公眾意見書來自一名北區區議員，表示支持這宗規劃申請；
 - (ii) 另外五份公眾意見書則分別有兩份來自嘉道理農場暨植物園公司、兩份來自創建香港及一份來自木湖瓦窰一名村民。他們都反對這宗申請，主要理由包括擬議的用途與周邊的土地用途不協調；會立下不良先例；對排水造有負面影響；為保障食物供應，農地不應再減少；不符合「農業」地帶的規劃意向；以及擬議的發展會鼓勵「先破壞，後發展」的態度；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮錄如下：
 - (i) 雖然申請地點二零一零年七月發展審批地區草圖於刊憲時有大部分地方已鋪好地面，但沒有證據證明該地點當時確實是作露天貯物之用；
 - (ii) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請

人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請；

- (iii) 雖然預料申請的用途對現有的景觀資源和特色不會造成重大干擾，但該用途與附近地區的鄉郊景觀並不協調。此外，擬議的發展附近有易受影響的用途，包括申請地點西北面蓮麻坑路對面及申請地點西面的臨時住用構築物。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留；
- (iv) 批准這宗申請，會立下先例，導致該區整體的環境質素下降，更助長其他在「農業」地帶作露天貯物用途的同類申請，令露天貯物用途在這區擴散，因而無法達成「農業」地帶的規劃意向；以及
- (v) 雖然有一名北區區議員支持這宗申請，但也收到反對這宗覆核申請的公眾意見書。

132. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人文新明先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點自二零零七年起一直作露天貯物用途，存放了一些貨櫃，而文錦渡發展審批地區草圖則於之後二零一零年才首次公布；
- (b) 附近兩個蔬菜收集站(其中一個在沙嶺)相繼關閉，可見農業一直萎縮。供港食品現今主要來自內地，本港務農為生的人越來越少；
- (c) 把遠離住宅區的鄉郊地方用作露天貯物，做法恰當的。露天貯物用途不會對環境帶來任何負面影響。況且在露天貯物場運作期間，沒有收到政府部門及市民有關該處的露天貯物用途的投訴；

- (d) 即使擬議的新市鎮發展與鄉郊景觀不協調，政府亦應在發展與保護環境之間作出適當的平衡；
- (e) 指定作露天貯物及港口後勤用途的地方一直在減少，申請地點的露天貯物用途可為建造業提供所需的支援；以及
- (f) 政府部門大多對這宗申請沒有負面或反對意見。

133. 申請人的代表黃志偉先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點自二零零七年起已平整及鋪了地面，並存放了一些貨櫃，而文錦渡發展審批地區草圖則於之後二零一零年才首次公布。因此，申請地點現時所作的露天貯物用途應視作現有用途，無須取得城規會的規劃許可。申請人是想符合所有相關政府部門的要求，才向城規會申請規劃許可；
- (b) 把申請地點保留作農業用途，做法並不合理，因為本港的食物主要由內地供應。由於只有少數長者仍以務農為生，農業長此下去無法維持。農耕工作艱辛，年輕一代都不願意當農夫；以及
- (c) 申請地點是一塊已平整的土地，應加以善用，以免浪費有限的土地資源。申請地點可用作港口後勤用地，以支援元朗及新界東北日後的發展。

134. 各人陳述完畢，主席請委員提出問題。

135. 一名委員問到申請地點現有的用途。蘇震國先生回答說，據規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，申請地點現時的情況(即地面已平整和鋪上瀝青，並存放了一些貨櫃)，與該地點在首份文錦渡發展審批地區草圖於二零一零年刊憲時類似，但卻沒有資料顯示申請地點一直作露天貯物用途。

136. 文新明先生說，申請地點位於邊境禁區內，交通不便，故只用作存放間中使用的工具。由於他的客戶要求租用該地點作露天貯物用途，以配合蓮塘／香園圍過境設施的發展，作為

一個良好做法，他遂提出規劃申請，向城規會申請許可。黃志偉先生補充說，雖然申請地點現有的露天貯物用途不須取得城規會的規劃許可，但規劃許可有助申請人向香港警務處申請邊境禁區通行許可證。

137. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們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。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員、申請人及其代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

138. 一名委員說，露天貯物用途與附近地區的鄉郊景觀並不協調，亦不符合「農業」地帶的規劃意向。這名委員不支持這宗申請。

139. 主席說，若擬議的發展是現有用途，便無須取得城規會的規劃許可。為方便申請邊境禁區通行許可證，申請人除了就申請地點作露天貯物用途申請規劃許可外，亦可聯絡相關的政府部門，提出證據以支持他申請邊境禁區通行許可證。

140. 一名委員說，若邊境禁區通行許可證獲批，申請地點或會更盡用作露天貯物，令該地點上這項用途的規模密集化。秘書說，土地的現有用途只要由展開以來一直持續，是可予容忍的，但如在有關地點上將該用途密集化，則可能構成對該用途作出實質轉變，須向城規會申請規劃許可。

141. 委員普遍同意申請人沒有提供任何新資料，足以改變小組委員會就這宗申請作出的決定。經討論後，委員同意應拒絕這宗覆核申請。

142. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向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。申請書內並無有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (c) 附近一帶主要是農地、豬場和長滿植物的山坡，這項發展與這種鄉郊景觀特色並不協調；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境質素將會下降。」

[劉文君女士於此時暫時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-ST/431

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗新田第 102 約地段第 125 號 C 分段餘段(部分)、

第 220 號餘段(部分)、第 231 號餘段(部分)、

第 306 號餘段(部分)及毗連政府土地

經營臨時二手私家車零售業務(為期一年)

(城規會文件第 9447 號)

[聆訊以廣東話進行。]

143. 規劃署的下述代表、申請人及其代表此時獲邀到席上。

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

文學淵先生 — 申請人

鄭玉鳳女士 — 申請人的代表

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

145. 屯門及元朗規劃專員劉榮想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：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時二手私家車零售，為期一年。申請地點在提出第 16 條申請時位於《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍，而該圖現時仍然生效；
- (b) 二零一三年四月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點坐落在第 4 類地區內，擬作露天貯物用途的申請通常會被拒絕。這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮；以及
 - (iii) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該宗申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (c) 二零一三年五月十六日，申請人根據條例第 17(1) 條申請覆核這宗規劃申請。申請人為支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，並撮述如下：

- (i) 駁回這宗覆核申請會令五人失業；
 - (ii) 所提供的服務(即二手私家車零售、汽車保險、汽車牌照服務及駕駛執照申請等)在區內是獨有的，省卻區內居民須前往元朗市獲取該等服務的時間；
 - (iii) 有關發展有助整理曾經一度荒置、對該區的安全構成潛在影響的土地；
 - (iv) 有關發展對區內居民及村民有利；以及
 - (v) 新田鄉事委員會及一名元朗區議員提交的信件，表示支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (e) 先前申請——申請地點涉及六宗先前申請(編號 A/YL-ST/18、127、243、334、385 及 428)。四宗申請(編號 A/YL-ST/18、127、243 及 334)於一九九六年至二零零七年期間獲小組委員會批准作臨時停車場或五金零售用途。編號 A/YL-ST/385 作臨時二手私家車零售用途的申請由同一名申請人提交，於二零一零年一月二十九日獲小組委員會批給許可，為期兩年，主要理由是申請地點先前也曾獲批給許可，而有關政府部門亦沒有提出反對。編號 A/YL-ST/428 作臨時二手私家車零售用途的最近一宗申請由同一名申請人提交，於二零一二年十二月二十一日被小組委員會拒絕，理由是有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；沒有遵守城規會規劃指引編號 13E 的規定；以及批准申請會立下不良先例。考慮因素是申請地點坐落在城規會規劃指引編號 13E 的第 4 類地區內，除非情況特殊，否則露天貯物用途通常會被拒絕。由於申請人並沒有在申請書中提供資料，以證明他已盡力另覓合適用地遷移有關發展，因此該宗申請並無特殊情況值得從寬考慮；

- (f) 同類申請——分區計劃大綱圖上同一「鄉村式發展」地帶內有三宗同類申請。兩宗申請(編號A/YL-ST/261及320)分別於二零零四年及二零零七年經城規會覆核後獲批准，而一宗申請(編號A/YL-ST/293)則於二零零六年經城規會覆核後遭駁回；
- (g) 公眾意見——當局接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人支持這宗申請，理由是有關發展的業務為區內居民提供極為所需的服務，並省卻居民前往市區獲取該等服務的時間。此外，元朗民政事務專員亦轉述相若的意見；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署基於文件第7段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關因素及評估撮述如下：
- (i) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號13E，即申請地點坐落在第4類地區內，除非情況特殊，否則作露天貯物用途的申請通常會被拒絕；
- (ii) 待售私家車露天存放場不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。覆核申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iii) 申請地點附近是民居、學校、廟宇及休憩用地。該區富鄉郊特色。申請地點繼續獲批給許可作露天存放車輛會立下不良先例，吸引人們提出在「鄉村式發展」地帶內作露天貯物的同類申請，累積影響所及，會令該區的鄉郊環境質素下降；
- (iv) 申請人在第16條申請及第17條覆核申請階段，均沒有證明已盡力把有關發展遷移。並無特殊情況值得批准這宗申請；

- (v) 自二零零八年起，小組委員會並沒有就同一「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請批給許可；以及
- (vi) 就支持這宗申請的公眾意見而言，有關申請須按照城規會規劃指引編號 13E 所載列的準則，以及相對於附近地區的鄉郊特色而言的發展性質，作出評估。

146. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人文學淵先生陳述以下要點：

- (a) 申請地點所處位置接近皇崗口岸，方便到達。申請地點附近有數個停車場，各提供過百個車位，方便進行過境活動；
- (b) 有數十輛汽車停泊或存放在申請地點。由於申請地點主要用作二手私家車零售，大部分的汽車都是閒置。因此有關發展對交通的影響輕微；
- (c) 有關發展有助整理申請地點，使其保持良好狀況；
- (d) 申請地點所提供的業務涵蓋廣泛的服務，包括二手私家車零售、汽車保險、汽車牌照服務及駕駛執照申請等。有關業務在區內是獨有的，獲區內居民及運輸公司歡迎；以及
- (e) 這宗申請獲新田鄉事委員會及一名元朗區議員支持，因為申請地點進行的業務對區內居民及村民有利。

147. 由於申請人陳述完畢，主席請委員發問。

148. 文學淵先生在回應主席的提問時表示，申請地點的業務自二零零九年已開始經營。除了二手私家車零售外，申請地點亦用作寫字樓，為顧客處理與車輛有關的文件。申請地點並無進行車輛修理活動，因為其公司的修理部門位處另一地點。因此申請地點的狀況較皇崗口岸附近的停車場更為理想。

149. 一名委員詢問關於新田區及申請地點附近的土地用途資料。劉榮想先生提述文件的圖 R-1 及 R-2a，表示申請地點位處民居附近，富鄉郊特色。「鄉村式發展」地帶內有數塊用地作銷售車輛及停泊車輛之用，均屬違例發展。先前獲城規會批給規劃許可的貨櫃車停車場及停車場，主要位於申請地點東北面近皇崗口岸的「未決定用途」地帶及「綠化地帶」。劉先生表示，由於有關地方坐落在第 4 類地區內(作露天貯物用途的申請通常會被拒絕)，因此自二零零八年起，「鄉村式發展」地帶內沒有作露天貯物的申請獲批給許可。由於「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇發展的土地不足以應付長遠的需求預測，因此劃為「鄉村式發展」地帶的土地應預留作小型屋宇發展。

150. 在備悉申請的發展只屬為期一年的臨時性質，一名委員詢問申請人倘獲批給規劃許可，是否有計劃遷移有關發展。文學淵先生表示，自二零零九年首次就申請地點提交規劃申請後，所有與規劃申請有關的事宜已轉授其中一名親屬處理。因此，文先生並沒有留意申請的詳情。在回應主席的進一步詢問時，文先生表示沒有計劃把有關業務遷離申請地點。

151. 由於申請人及其代表再沒有進一步的意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議有關覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員、申請人及其代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

152. 委員普遍備悉這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點坐落在第 4 類地區內，擬作露天貯物用途的申請通常會被拒絕。由於申請人表示沒有計劃遷移有關業務，因此並無特殊情況值得就這宗臨時用途申請批予為期一年的許可。經討論後，委員同意應駁回這宗覆核申請。

153. 經商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載拒絕這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點坐落在第 4 類地區內，擬作露天貯物用途的申請通常會被拒絕。這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該宗申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[梁慶豐先生此時離席。]

一般事項

議程項目 6

[公開會議]

簡介《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》有關建議在磅巷興建自動扶梯的計劃

(城規會文件第 9444 號)

[會議以廣東話進行。]

154. 下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授

— 其配偶在第三街和居仁里各擁

有一個單位

- 梁宏正先生 — 其母在西營盤擁有一個單位
- 陸觀豪先生 — 是區內聖保羅書院的校董會成員

155. 由於此議項是向委員簡介擬議磅巷自動扶梯計劃，委員同意上述委員可以留在席上並參與討論。委員備悉何培斌教授已離席，而梁宏正先生已就未能出席會議致歉。

156. 下列政府代表及工程顧問代表此時獲邀到席上：

- 劉欣球先生 — 路政署高級工程師／上坡設施
- 黎富強先生 — 路政署工程師／上坡設施(2)
- 黃嘉麟先生 — 運輸署署理高級工程師／房屋及策劃
- Mr Louis N.K.Lau — 阿特金斯顧問有限公司
- Mr Ron Y.T. Yip — 阿特金斯顧問有限公司

簡介部分

157. 主席歡迎上述人士出席會議，並請研究團隊向委員簡介磅巷自動扶梯計劃。路政署高級工程師／上坡設施劉欣球先生說，研究團隊會向委員簡介該項計劃的背景，以及擬議磅巷自動扶梯的功能及設計。

158. 運輸署署理高級工程師／房屋及策劃黃嘉麟先生借助投影片介紹磅巷自動扶梯計劃的背景，並提出下列要點：

- (a) 二零一零年，當局共接獲 20 份擬在全港多區興建山坡自動扶梯及升降機的建議，其中包括中西區區議會要求興建的上環至西半山第二條山坡自動扶梯；

- (b) 擬議自動扶梯的路線最初屬意樓梯街。然而，由於樓梯街是一級歷史建築物，當局最終選取磅巷自動扶梯的路線作為取代樓梯街建議的替代路線，以作進一步研究；以及
- (c) 二零一二年七月，路政署委聘顧問就磅巷自動扶梯計劃的建議作進一步研究。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

159. Mr Ron Yip 借助投影片提出下列要點：

自動扶梯的功能

- (a) 擬議磅巷自動扶梯是單向的有蓋自動扶梯系統，位於荷李活道至般咸道之間的磅巷。擬議自動扶梯系統會為來往上環與西半山的行人提供更為舒適及方便的途徑；
- (b) 擬議磅巷自動扶梯全長約 240 米，在太平山與般咸道之間的水平高度差距約為 50 米。這個由八條有蓋自動扶梯和一條橫跨醫院道的有蓋高架行人通道組成的擬議自動扶梯系統，可把從荷李活道前往般咸道的行程所需時間減至六分鐘。此外，自動扶梯沿線共會安裝九部輪椅升降台，以照顧輪椅使用者的需要。預計自動扶梯系統的每日使用量約為 10 000 人次；以及

擬議自動扶梯

- (c) 為了興建擬議的磅巷自動扶梯，磅巷一帶會進行多項改善及相關工程。受影響的建築物及設施現概述如下：
 - (i) 般咸道休憩花園——現有的般咸道休憩花園會被徵用以興建自動扶梯。預計整個花園會永久受影響；

- (ii) 醫院道 4 號——建築羣包括大樓和一座小型獨立建築物。食物環境衛生署的食物安全中心現把大樓用作辦公室。大樓的圍牆須後移，以騰出空間擴闊行人路，從而提供輔助行人過路的設施；
- (iii) 普慶坊——普慶坊盡頭的現有行車路會改建為行人路；
- (iv) 卜公花園——花園的部分範圍會被徵用以興建擬議車輛掉頭設施；
- (v) 卜公花園的擋土牆——在福澤樓旁卜公花園的一段現有擋土牆須後移，以騰出空間擴闊樓梯；
- (vi) 磅巷公廁——該公廁會被拆卸並在原址重建，以騰出空間興建擬議自動扶梯及輪椅升降台；
- (vii) 廣福義祠——在拆卸和重建磅巷公廁時，該寺廟可能會受影響；以及
- (viii) 石階——沿着樓梯的一些現有花崗岩石階會被移走，以騰出空間供興建自動扶梯。這些石階會盡可能在磅巷自動扶梯計劃的工程中重用。

討論部分

160. 副主席指出，磅巷自動扶梯系統的其中一個準使用羣組是長者。鑑於擬議自動扶梯是單向系統，他詢問自動扶梯在運作時段方面能否應付長者的需要。黃嘉麟先生表示，狹窄的磅巷只能容納一條自動扶梯。磅巷自動扶梯系統日後的運作會參照中區現有自動扶梯系統所採用的潮水式運作方式，即上午十時前為下行方向及之後為上行方向，以方便區內居民在早上上學及上班。黃先生說，擬議自動扶梯的實際運作情況有待在詳

細設計階段深入研究，屆時會把區內持份者的意見和準使用者包括長者的需要納入考慮。

161. 對於副主席和一名委員就安裝輪椅升降台所提出的問題，黃嘉麟先生和 Mr Ron Yip 回應說，自動扶梯沿線共會安裝九部輪椅升降台，以照顧輪椅使用者的需要。輪椅升降台屬摺疊形式並附設於欄杆，與港鐵站目前所使用的類型相若。劉欣球先生補充說，該等輪椅升降台適宜於戶外使用，而正街的自動扶梯計劃已提供類似設施。該名委員建議，雖然有關計劃尚在初步階段，當局仍應就這方面提供更詳細的資料，以作諮詢用途。

162. 鑑於卜公花園的一段現有舊擋土牆會受有關計劃影響，一名委員詢問現有擋土牆的花崗石塊是否可在重建該牆時重用，原因是這些石塊或具文物價值。Mr Ron Yip 說，一段約 6 米的現有擋土牆會被拆卸及後移，以騰出空間擴闊樓梯。所移走的花崗石塊會盡可能在建造新牆時重用。

163. 一名委員詢問擬議自動扶梯可能對廣福義祠造成的影響。Mr Ron Yip 表示，對該寺廟可能造成的影響主要會是拆卸及重建附近磅巷公廁時所產生的噪音、空氣及震動影響。當局會採取保護措施，以免廣福義祠的結構受損。

164. 由於擬議磅巷自動扶梯是單向系統，一名委員認為政府應考慮在附近闢建另一自動扶梯系統，從而與磅巷自動扶梯形成不經路面的循環路線，供區內居民使用。劉欣球先生說，磅巷自動扶梯計劃的規劃工作仍在初步階段，政府對擬議磅巷自動扶梯計劃的實施方式持開放態度。當局已完成公眾諮詢工作，收集了公眾對擬議自動扶梯的意見和建議。公眾及城規會委員的意見和建議會在研究有關計劃的未來路向時納入考慮。

165. 另一名委員認為，現時中區自動扶梯系統的運作經驗會有助改善磅巷自動扶梯的未來設計及運作，以符合居民的需要。黃嘉麟先生說，政府有定期向中西區區議會匯報現時中區自動扶梯系統的運作情況。當局在磅巷計劃的詳細設計階段會考慮現有自動扶梯系統的運作經驗。

166. 一名委員表示，現時醫院道一帶建有醫院及安老服務設施。鑑於醫院道不會有通道直達擬議自動扶梯，該名委員詢問計劃中就這部分路段的建議能否照顧長者的需要。Mr Ron Yip 說，根據目前的建議，醫院道可由律打街及般咸道經現有樓梯進出，而這兩段樓梯會在磅巷自動扶梯計劃下重建，並提供輪椅升降台設施，以照顧輪椅使用者的需要。

167. 主席多謝研究團隊的簡介，並希望他們在研究有關計劃的未來路向時，把委員的意見納入考慮。研究團隊此時離席。

程序事項

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9461 號)

[會議以廣東話進行。]

168. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年三月二十二日，《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11》(下稱「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。在為期兩個月的展示期內，收到 57 份申述書。二零一三年六月十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到兩份意見書。

169. 二零一三年九月十三日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不接納有關申述及不建議對草圖作出修訂以順應有關申述。

170. 由於考慮申述的程序已完成，根據條例第 8 條的規定，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。為呈交行政長官會同行政會議，坪洲分區計劃大綱草圖已重新編號為 S/I-PC/11A。

171. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 A 和附件 B 的《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11A》連同其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 C 的《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9484 號)

[會議以廣東話進行。]

172. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年十二月七日，《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》(下稱「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。在為期兩個月的展示期內，收到 41 份申述書。二零一三年三月一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 20 份意見書。

173. 二零一三年七月二十六日，城規會考慮有關申述及意見後，備悉申述編號 R18、R21、R23 及 R30 所提供用以證明該區生態及文物價值的資料，並同意順應申述編號 R6 至 R41 的部分內容而修訂草圖的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內發展任何新的新界豁免管制屋宇及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可。城規會亦決定不接納申述編號 R1 至 R5 的內容。

174. 二零一三年八月九日，城規會根據條例第 6C(2)條，公布為順應申述的部分內容而建議對草圖作出的修訂，以供公眾查閱。在為期三個星期的展示期內，收到合共四份進一步申述書。二零一三年十月四日，城規會考慮這些進一步申述後，備悉進一步申述編號 FR1 至 FR3 表示支持的意見，並決定不接納進一步申述編號 FR4。

175. 由於考慮申述的程序已完成，根據條例第 8 條的規定，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。為呈交行政長官會同行政會議，白沙澳發展審批地區草圖已重新編號為 DPA/NE-PSO/1A。

176. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1A》連同其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9465 號)

[會議以廣東話進行。]

177. 以下委員就此議項申報利益：

陳祖楹女士 — 其父透過一間公司在大角咀槐樹街擁有物業

李美辰女士 — 其公司於旺角彌敦道擁有物業

178. 由於此議項屬程序事宜，無需進行商議，委員同意上述委員可留在席上，亦備悉李女士已就未能出席會議致歉。

179. 秘書簡介有關文件。二零一三年五月三十一日，秘書報告《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂項目主要涉及把前豉油街臨時熟食市場用地，以及新填地街 322 至 324 號／上海街 445 至 447 號的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶分別改劃為「住宅(甲類)4」地帶及「住宅(甲類)」地帶，並把兩塊用地的建築物高度限制由兩層修訂為主水平基準上 80 米。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲四份申述。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一三年八月九日公布所接獲的申述，為期三星期，以供公眾提出意見，期間收到三份意見書。

180. 由於所有申述及意見均涉及改劃該兩塊「政府、機構或社區」用地以作住宅用途，當局認為由城規會全體成員予以考慮會更為快捷恰當。由於申述和意見的性質相若，建議由城規會把申述和意見合為一組，一併考慮。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。聆訊日期暫定於二零一三年十一月／十二月進行。

181. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，就這些申述及意見進行聆訊。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖
編號 DPA/NE-KP/1》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9468 號)

[會議以廣東話進行。]

182. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年二月八日，《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KP/1》根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到 12 份申述書。二零一三年五月二十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並無收到意見書。

183. 由於申述的內容主要是關於保育該區的自然環境／生境及景觀價值的一般事宜、「非指定用途」地區的規劃及「鄉村式發展」地帶的範圍，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述。由於申述的內容涉及該草圖涵蓋的整個範圍，為了對申述的事宜有持平的意見，城規會應把各項申述合為一組，一併考慮。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。聆訊的日期暫定為二零一三年十一月十五日。

184. 經商議後，城規會同意按文件第 2 段建議的方式，就這些申述進行聆訊。

議程項目 16

[公開會議]

有關考慮《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9489 號)

[會議以廣東話進行。]

185. 秘書簡介有關文件。二零一三年二月十五日，《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂項目主要涉及把中區軍用碼頭由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 9 815 份申述。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一三年五月七日公布所接獲的申述，為期三星期，以供公眾提出意見，期間收到 9 424 份意見書。

186. 由於有關修訂備受公眾關注，建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。由於所有申述和意見均涉及改劃中區軍用

碼頭用地，而大部分均以標準或相若的電郵／信件形式提交，因此建議由城規會一併予以考慮。當局已訂定額外的會議日期，以供城規會考慮這些申述和意見。聆訊暫定於二零一三年十一月四日展開。

187. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，就這些申述及意見進行聆訊。

議程項目 17

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條
向行政長官申請將《中區(擴展部分)
分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》
呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長
(城規會文件第 9490 號)

[會議以廣東話進行。]

188. 秘書簡介有關文件。二零一三年二月十五日，《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 9 815 份申述。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一三年五月七日公布所接獲的申述，為期三星期，以供公眾提出意見，期間收到 9 424 份意見書。

189. 城規會須考慮所接獲的申述和意見，而當充分予以考慮後，便會根據條例第 8 條於二零一四年一月十五日或之前(即在該圖的展示期於二零一三年四月十五日屆滿後的九個月內)，把該圖提交行政長官會同行政會議核准，除非行政長官批准把期限延長。由於接獲大量申述和意見，城規會難免需要比平時長得多的時間處理及充分考慮有關的申述和意見，故不大可能可在二零一四年一月十五日的期限前完成對申述及意見的考慮及法定的製圖程序。因此，有需要向行政長官申請延長提交該圖的九個月法定期限。

190. 經商議後，城規會同意根據第 8(2)條，向行政長官申請將《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》呈交行

政長官會同行政會議核准的期限延長六個月，由二零一四年一月十五日延至二零一四年七月十五日。

議程項目 18 及 19

[閉門會議]

191. 有關議項以機密形式記錄。

議程項目 20

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

192. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。