

二零零七年三月十六日舉行的城市規劃委員會

第 880 次會議記錄

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)	主席
劉吳惠蘭女士	
黃景強博士	副主席
賴錦璋先生	
黃澤恩博士	
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳華裕先生	
陳偉明先生	
蔣麗莉博士	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
林雲峰教授	
杜本文博士	

葉天養先生

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署署長

王倩儀女士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳弘志先生

杜德俊教授

姚思教授

梁乃江教授

鄭心怡女士

林群聲教授

吳祖南博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鍾文傑先生

1. 主席歡迎委員出席會議。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零七年三月二日第 879 次會議記錄

2. 二零零七年三月二日第 879 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

3. 秘書報告說，並無續議事項。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-SK/132

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗錦上路第 114 約地段
第 847 號餘段臨時露天存放車輛(為期三年)

(城規會文件第 7777 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

4. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

黃勁先生

蕭兆齡先生

5. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。她繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

[簡松年先生、杜本文博士、黃景強博士、陳旭明先生及鄭恩基先生此時到達出席會議。]

6. 蘇應亮先生借助圖則和照片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 在文件第 1.2 段列明鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零六年五月十九日拒絕這宗申請的理由；
- (b) 自從這宗規劃申請於二零零六年五月十九日被拒絕後，城規會再沒有考慮過涉及在有關「住宅（丁類）」地帶作臨時露天貯物用途的同類申請；
- (c) 申請人為支持覆核申請而進一步提交的書面申述，撮載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為並無足夠資料證明對景觀造成的不良影響會得到紓緩。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，理由是申請地點附近一帶有易受影響用途，而且預計

有關發展會對環境造成滋擾。申請人提交的初步影響評估研究報告未有解決環境滋擾問題；

- (e) 當局於二零零六年七月就覆核申請接獲兩份公眾意見書。其中一份由一名元朗區議員提交，另一份則由八鄉上村鄉事組織(下稱「鄉事組織」)提交。該元朗區議員反對這宗覆核申請，因為申請地點曾非法改建作拆車場，對鄰近地方的環境造成滋擾；而劃為「住宅」地帶的申請地點亦不宜臨時露天存放車輛。鄉事組織以類似理由提出反對。進一步資料於二零零七年一月五日公布後，當局就此接獲兩份意見書，提意見人與上文所述的相同。該元朗區議員表示，有需要為該區提供泊車設施，而鄉事組織則撤回提出的反對，理由是申請人已進行評估；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 6.2 段詳載的理由，不支持這宗申請，即擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦沒有足夠資料證明擬議發展不會對周圍地區的環境、排水及景觀造成不良影響。這宗申請並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提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13D，以及倘批准這宗申請會立下不良先例。

[陳華裕先生此時到達出席會議。]

7. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

8. 黃勁先生提出下列要點：

- (a) 根據石崗分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向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。此規劃意向應只適用於現已搭建了臨時構築物的土地。申請地點現時空置，有關規劃意向並無禁止在重建前進行臨時發展。「住宅(丁類)」地帶的另一項規劃意向，則是要作低層、低密度的住宅發展，並無禁止在申請地點進行臨時發展(包括露天存放車輛)。根據石崗分區計劃大綱圖的《註釋》，「公眾停車場(貨櫃車除外)」屬於「住宅(丁類)」地帶的第二欄用途。既然現有分區計劃大綱圖已容許在獲准的情況下永久設置「公眾停車場(貨櫃車除外)」，城規會亦應對現時這宗涉及臨時貯存車輛的申請作出考慮；
- (b) 申請地點現時空置，倘城規會批給規劃許可，申請人願意履行規劃許可附帶條件，有關政府部門亦會監察和規管擬議發展。這樣有助促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，符合《城市規劃條例》的目標；
- (c) 申請人於二零零六年三月二十八日提交第 16 條申請時，已代表土地擁有人進行技術評估，證實擬議發展不會對環境、交通、供水、排水、景觀和視覺方面造成不良影響，因此無須採取任何紓緩措施。當申請人根據第 17 條提交覆核申請時，另一間由申請人委託的專業公司亦證實先前的評估結果，即擬議發展不會對環境、交通、供水、排水、景觀和視覺方面造成不良影響；

- (d) 地政總署、渠務署、運輸署、屋宇署及香港警務處均沒有就這宗申請提出反對。就總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見而言，城規會可附加附帶條件，以處理有關景觀的關注。環保署署長不支持擬議發展，因為發展會對附近一帶易受影響的用途造成環境滋擾，但卻沒有述明環境滋擾的類別。附近唯一的住用構築物位於申請地點東北面，現已受到在毗鄰地點進行的露天存放車輛及零件作業所影響。既然該住用構築物的佔用人不介意毗鄰地點進行露天貯物用途，他們亦不會關注現時這宗申請。根據環境保護署(下稱「環保署」)發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，倘這宗申請獲得批准，申請人願意提交建議，以符合環保署的要求。另外，申請人同意把擬議用途的作業時間限制為上午九時至下午六時三十分，以盡量減少對鄰舍造成的滋擾；
- (e) 兩名提意見的公眾人士曾反對申請，理由是申請地點曾非法轉用作拆車場，並用作非法售賣工業用柴油；以及由於申請地點被劃作住宅用途，故不適宜用作臨時露天貯存車輛。這些反對意見並無根據，而香港警務處就這宗申請提出意見時，並無提及申請地點有進行任何非法用途。兩名提意見人隨後得悉在第 17 條階段提交的專業報告結果後，亦已撤回其反對；
- (f) 申請地點的現行土地擁有人並非就同一地點提交先前申請的申請人，故先前任何非法用途均與現行土地擁有人無關。現行土地擁有人同意申請地點只限

於用作貯存車輛，而不會在該處貯存零件或維修車輛；

- (g) 城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，為申請人提供了「合法期望」。根據有關指引，倘申請地點位於第 3 類地區，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則有關申請通常不會獲從優考慮。因此，城規會應考慮於二零零三年獲小組委員會批准作停車場用途的先前申請。申請人待城規會批給許可後才進行技術評估，既能符合指引的精神，亦是合理及符合成本效益的做法；
- (h) 關於土地用途是否協調的事宜，由申請人提交的評估報告指出，錦上路南面大部分土地現已用作露天貯放車輛及車輛零件，只有申請地點東面是用作住宅用途。規劃署指土地用途不相協調，是沒有考慮申請地點附近的現有土地用途；以及
- (i) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D，城規會按個別情況審批每宗申請。城規會所作出的任何決定，不應對其他並未提交的申請具有約束力。城市規劃上訴委員會已接納此觀點。

9. 一名委員詢問把申請地點及附近地區恢復原狀是否困難，蘇應亮先生解釋說，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，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。倘城規會批准一項臨時用途，可附加一項附帶條件，要求申請人在該項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶。不過，倘批准現時這宗申

請，會立下不良先例，再者，倘附近一帶有更多個案獲得批准，則該區恢復原來狀況的可能性便不大。

10. 對於申請人所提交的技術評估未有提供足夠資料，以支持這宗申請，同一名委員表示關注。黃勁先生指出，有關評估報告由合資格的專業人員擬備，故城規會應接納他們的專業建議。有關專業人員在擬備評估報告時，應已遵守相關專業操守守則。

11. 一名委員詢問環保署所指的滋擾屬什麼性質，以及先前批給編號 A/YL-SK/114 申請的許可，為何隨後會被撤銷。蘇應亮先生解釋說，除了如申請人代表所指，申請地點東北面有住宅發展外，那裏還有其他住宅發展(如文件內圖 R-2 所示)。根據環保署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，如所涉地點位於最近的易受影響用途 100 米範圍內，便須關注塵埃及噪音滋擾的事宜。他補充說，編號 A/YL-SK/114 的申請涉及停車場用途，許可被撤銷的主要原因，是申請人沒有履行有關景觀及排水的附帶條件。

12. 同一名委員根據文件第 4.1.1 段，得悉總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請書並無載列建議，以證明會採取措施以紓緩擬議發展對現有景觀造成的不良影響。黃勁先生回應說，倘城規會附加有關美化環境的規劃許可附帶條件，申請人同意履行有關條件。

[劉勵超先生此時到達出席會議。]

13. 一名委員詢問申請人與申請地點的土地擁有人有何關係。黃勁先生指出，申請人(建業測量師有限公司)只是代表現行土地擁有人的代理人，並非就同一地點提出先前申請的擁有

人或申請人。

14. 黃勁先生回應一名委員詢問時指出，為覆核申請擬備技術報告的城市規劃師及產業測量師均擁有專業資格。倘城規會提出要求，申請人可就他們的資格提供資料。

15. 主席得悉技術報告第 5.1.3 段述明該報告只供土地擁有人使用。黃勁先生澄清說，土地擁有人應已同意申請人提交該報告，以支持這宗覆核申請。

16. 一名委員詢問現時在申請地點毗鄰土地進行的露天貯存車輛用途為何會獲得批准，以及自上一次考慮編號 A/YL-SK/114 的申請以來，規劃情況有否改變。蘇應亮先生指出，毗鄰土地的露天貯物用途屬於現有用途，根據《城市規劃條例》可予以容忍。規劃事務監督會向附近其他違例發展採取適當的執行管制行動。他證實自上一次考慮編號 A/YL-SK/114 的申請以來，規劃情況並無改變。

17. 一名委員根據文件第 6.3 段，詢問編號 A/YL-SK/114 的申請先前獲得批准，為何沒有接獲反對。蘇應亮先生解釋說，該宗先前申請涉及小型車輛停車場用途，環保署署長及運輸署助理署長／新界均沒有提出反對。因此，小組委員會在附加附帶條件的情況下批准擬議用途。

[蔣麗莉博士此時到達出席會議。]

18. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們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這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離

席。

商議部分

19. 雖然申請人強調倘獲城規會批給許可，便願意履行附帶條件及進行詳盡評估，以處理政府部門所關注的事項，但主席指出，申請書內並無包括詳細影響評估報告，提供實質證據及足夠資料支持這宗覆核申請。由於申請人無法證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響，主席表示，城規會很難批准這宗申請。委員同意主席的意見。秘書補充說，根據城規會頒布的申請須知及指引，申請人為支持其申請，須提交有關的影響評估報告供城規會考慮。申請人現時承諾獲城規會批給許可後才提交各項影響評估報告，違背了現有申請須知及指引的精神。

[方和先生此時暫時離席。]

20. 一名委員得悉環保署並沒有就涉及在相同地點進行停車場用途的先前申請提出反對，但隨後對於現時這宗所涉用途更改為露天貯存車輛的申請，則不表支持。她建議倘日後遇到類似個案時，規劃專員應與環保署密切聯絡，以便就環保署所關注的特定環境問題及任何改變意見的理由，取得更多資料。主席同意，環保署提供更多資料，有助城規會進行商議，故建議規劃署就此作出跟進。

[陳嘉敏女士、葉天養先生、李慧琮女士及杜本文博士此時暫時離席。]

21. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內沒有提供足夠資料，足以令城市規劃委員會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響；
- (c) 擬議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提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，因為這宗申請與附近的住用構築物不相協調，政府部門提出負面意見，以及申請地點先前沒有獲批給許可作露天貯物用途；以及
- (d) 批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在這「住宅(丁類)」地帶內激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[陳旭明先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/469

在劃為「住宅(丁類)」地帶及「康樂」地帶的元朗厦村
第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)及
第 7 號(部分)和第 125 約地段第 1498 號 B 分段餘段(部分)、
第 1527 號餘段、第 1528 號餘段及第 1529 號餘段
和毗連政府土地闢設臨時新車檢查中心及辦公室(為期三年)
(城規會文件第 7776 號及補充文件)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

22. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人代表此時應邀出席會議：

劉德先生

張明麗女士

鄧坤盛先生

陳俊傑先生

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。她繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

[趙慰芬女士此時到達參加會議，李慧琮女士此時返回會議席上，陳炳煥先生則於此時暫時離席。]

24. 蘇應亮先生借助圖則和照片，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)

於二零零六年十二月一日拒絕這宗申請的理由載於

文件第 1.2 段；

- (b) 在同一「康樂」地帶內作臨時露天貯物用途而獲城規會考慮的同類申請的資料載於文件第 1.4 段；
- (c) 申請人爲支持覆核申請而進一步提交的書面申述及補充資料，撮錄於文件第 3 段及補充文件第 1 段；
- (d) 政府部門的意見—環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近一帶有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界認爲應先澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及管理和維修責任誰屬，才可繼續處理申請。批准這宗申請或會立下不良先例。渠務署總工程師／新界北原則上不反對擬議發展，亦對申請人所提交經修訂的排水建議沒有進一步意見；

[方和先生此時返回會議席上。]

- (e) 在申請人根據條例第 17 條提出申請的階段並無接獲公眾的意見；以及
- (f) 規劃署的意見—規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.3 段及補充文件第 3.1 段，即擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；申請人並無提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響；批准這宗申請會立下不良先例；以及這宗申請不符合有關「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編號 13D 的規定。

25. 蘇應亮先生請委員注意，補充文件有手民之誤，在第 2.1.2 段第 3 和 4 行及附件 A 和 B 所引述的「城規會文件第 6667 號」應為「城規會文件第 7776 號」。

[陳嘉敏女士、陳炳煥先生及杜本文博士此時返回會議席上，趙慰芬女士則於此時暫時離席。]

26. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

27. 劉德先生提出下列各點：

- (a) 擬議發展主要是涉及把新車在運往香港及內地買家前進行檢驗，並不會在申請地點進行車輛修理活動或機械測試；
- (b) 雖然申請地點面積約 4 000 平方米，但場內不會停泊太多車輛。按申請人提交的進一步資料所示，每年平均售出約 50 架新商業車輛，相等於每月售出約五架車輛。擬議發展所產生的交通量將很輕微；
- (c) 深港西部通道快將於二零零七年七月通車，申請地點處於有利位置，因為入口本地的新車可由葵涌貨櫃碼頭運往申請地點存放，再經新圍路及連接深港西部通通的道路轉口至內地。這樣可避免繞道行車，及減少跨界交通使用本港其他道路網絡；
- (d) 附近地段已轉作露天貯物用途。舉例說，涉及毗鄰地點編號 A/YL-HT/371 及 A/YL-HT/460 的申請，已獲小組委員會批准，以作露天存放建築機械

及車輛修理工場；

- (e) 申請地點西北面的住宅構築物現時用作養魚場。一如在會上呈閱的兩封信件所示，有關住宅構築物的佔用人已確認不反對這宗申請；
- (f) 運輸署曾口頭知會申請人，該署不反對這宗申請，只要求有關政府部門考慮這宗申請會否成為先例個案。補充文件第 2.1.2 段所載，香港警務處對這宗申請亦無意見；
- (g) 運輸署已採取措施，增設交通燈(一如在會議上展示的照片所示)，以改善田廈路及新圍路交通的流通情況；
- (h) 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編號第 13D 經過多次檢討後，申請地點依然位於第 2 類地區，並非降至第 3 或第 4 類地區，而城規會通常不會從優考慮在第 3 或第 4 類地區內的露天貯物用途申請；
- (i) 由於廈村地區已轉作露天貯物用途，對有關土地擁有人也欠缺規劃方面的誘因，因此即使這宗申請不獲城規會批准，整個地區的環境亦難以得到改善；以及
- (j) 倘城規會批給規劃許可，即使擬議發展只能作臨時用途，申請人也會接受。

[陳曼琪女士及趙慰芬女士此時返回會議席上。]

28. 一名委員詢問受擬議發展影響的居民人數，蘇應亮先生回應時表示，除了附近兩名居民外，環保署署長亦關注有關發展對通往申請地點通道一帶的其他易受影響設施的環境會造成滋擾。該名委員詢問毗鄰地點獲批給許可作貯物用途的情況，蘇先生回應時解釋，新圍路本來是連接田廈路及新圍污水處理廠的公用設施道路，其後區內的貯物場營辦商把道路擴闊和改善。對於在「康樂」地帶內的露天貯物用途申請，只要所涉地點鄰接新圍路兩旁，而且申請人已進行技術評估，以證明有關發展不會對附近地區造成不良影響，城規會向來都會從優考慮。倘城規會批給規劃許可，便會附加合適的規劃許可附帶條件。

29. 劉德先生回應該名委員提問時表示，考慮到營運、保安及環保方面的要求，這宗申請涵蓋的土地面積，是擬議新車檢查中心所需面積的最低要求。他指出將存放於申請地點的車輛從瑞典入口，營辦商會遵守嚴格的環保規定。

30. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們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這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

31. 一名委員認為申請地點附近地區已用作露天貯物場及工場，在落實「住宅(丁類)」地帶的意向前，容許把申請地點作臨時用途，做法或切實可行。另一名委員也贊同此項意見。

32. 主席指出，自根據條例第 16 條而提出的規劃申請於二

零零六年十二月被拒絕後，在「住宅(丁類)」地帶內並無作擬議用途的申請獲得批准。批准這宗申請會對先前遭城規會以相同理由駁回的申請不公平。

33. 主席表示，厦村地區已發展成物流中心。由於深港西部通道及后海灣幹線通車在即，當局應檢討厦村地區(連申請地點在內)現時及未來的土地用途。規劃署伍謝淑瑩女士認同有需要因應深港西部通車而進行土地用途檢討，並相應地改善厦村地區的交通網絡。有關的規劃檢討現正進行，檢討結果會在約三個月內向城規會報告。她補充說，申請地點及鄰近地區會否保留劃作「住宅(丁類)」地帶，將視乎有關檢討結果而定。

34. 一名委員認為審慎的做法，是在檢討有結果前，城規會處理該區申請時作出的決定，須保持一致，否則便會妨礙規劃署所進行的土地用途檢討。主席贊同這名委員的意見，並表示由於當局現正研究整個地區未來的規劃及土地用途，因此審慎的做法，是不宜左右規劃署所進行的土地用途檢討。

35. 一名委員認為考慮到衡平及保持一致這些原則，倘批准這宗申請，會對在同一「住宅(丁類)」地帶內曾遭城規會駁回的其他申請不公平。另一名委員贊同此項意見，並表示深港西部通道通車後，區內露天貯物用地的需求會增加，城規會宜在檢討有結果後才行事。

36. 主席總結委員的意見時表示，自根據條例第 16 條而提出的規劃申請於二零零六年十二月被拒絕後，在「住宅(丁類)」地帶內並無作擬議用途的申請獲得批准。現階段城規會沒理由偏離先前所作的決定。

37. 經商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由如

下：

- (a) 有關發展不符合「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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。現時的申請書並無提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合有關「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編號 13D 的規定，即有政府部門提出負面意見，以及申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶的同類申請立下不良先例。

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/NE-KTS/241

擬在劃為「綠化地帶」的上水唐公嶺政府土地興建屋宇

(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 7775 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

38. 主席說，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零六年十一月十七日拒絕這宗申請，理由如下：擬議發展不符合《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》(下稱「臨時準則」)，因為唐公嶺村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地滿足日後的小型屋宇需求；擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及有關申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。規劃署在接獲申請人的進一步申述和有關部門最新的意見後，建議城規會在覆核後批准這宗申請，理由如下：

- (a) 地政總署北區地政專員最近表示，唐公嶺村尚未處理的小型屋宇申請共有五宗，而該村未來十年預計所需的小型屋宇為 20 幢（先前所提供的數字分別為五宗和八幢）。根據最新數字，該村「鄉村式發展」地帶內的土地（約 0.49 公頃或相等於 14 塊小型屋宇用地）將不足以應付小型屋宇的需求，因此，這宗申請符合臨時準則的規定；
- (b) 申請地點位於唐公嶺村的「鄉村範圍」內；以及
- (c) 申請人先前獲批給兩項規劃許可，在毗連申請地點南部的兩個獨立地點興建兩幢擬議的小型屋宇。

39. 主席借助一幅圖則向委員說明，在二零零七年三月二日的上一次會議上，城規會經覆核後，以相同理由批准毗連申請地點南部的兩宗同類申請（編號 A/NE-KTS/242 和 A/NE-KTS/243）。

40. 委員同意規劃署詳載於文件第 6.1 段的意見，並贊同主席的建議，把城規會批准這宗申請的意向通知申請人的代表，而規劃署和申請人的代表則無須陳述意見，除非申請人的代表提出要求。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和申請人的代表黃杏妹女士和唐永強先生此時應邀出席會議。

41. 主席歡迎他們參加會議，並把城規會批准申請的意向告知申請人的代表。她補充說，申請人仍須遵守城規會附加的規劃許可附帶條件，並視乎需要，採取地政總署要求的跟進行動。黃杏妹女士說，她很高興知悉城規會批准這宗申請的意向，並答應遵守城規會附加的條件。

42. 鑑於申請人代表沒有其他意見，委員也沒有其他問題，主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

43. 按上述第 38 和 39 段的考慮，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二零一一年三月十六日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 不得砍伐毗連申請地點附近的樹木或過度修剪其枝葉；
- (b) 提交和落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提供和落實有關消防通道、滅火水源和消防裝置的

建議，而有關建議和落實情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

44. 城規會亦同意告知申請人：

(a) 留意水務署總工程師／發展（2）的意見：

(i) 評估是否有需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及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內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；

(ii) 留意申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區；

(iii) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

(b) 留意規劃許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道（包括進行任何所需填土／挖土工程）符合有關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城市規劃委員會所批給的規劃許可。

[劉勵超先生此時離席。]

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/NE-KLH/353

在劃為「農業」地帶的大埔大坑第 7 約

地段第 237 號 P 分段(部分)、第 409 號及第 410 號

臨時露天存放建築物料(為期一年)

(城規會文件第 7774 號)

簡介和提問部分

45. 主席表示，申請人已獲發給合理的通知，但他表明不會出席或委派代表出席覆核聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下繼續進行聆訊。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

46. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生出席會議，並請他向委員簡介申請的背景。

47. 許惠強先生借助圖則和照片，闡述文件詳載的下列主要事項：

(a) 文件第 1.2 段所載二零零六年十一月十七日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕這宗申請的理由；

(b) 申請人未有就覆核提交進一步的書面陳述或理據；

(c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點可復耕作農業用途。渠務署總工程師／新界北也不支持這宗申請，因為申請地點位於洪氾平原區，在暴雨時會出現地面泛流和水浸。附近並沒有公共雨水排放設施和排污駁引設施。與「農業」地帶的規劃用途相比，露天貯物會

增加地面徑流。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為有關發展會使集水區水質受污染的風險增加，並侵佔橋頭涵洞的禁爆區。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是在申請地點進行露天貯物作業可能對附近的易受影響用途造成噪音滋擾。暴雨期間的地面徑流會對集水區的水質造成不良影響。運輸署助理署長／新界亦不支持這宗申請，理由是申請書內未有就連接通道、停泊和起卸貨物設施提供足夠資料，同時申請地點沒有適當的連接通道。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度來看對申請有保留；

- (d) 在第 17 條申請期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 5.2 段。主要由於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提出的規劃申請」所公佈的規劃指引編號 13D，擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向。申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展既不會對附近地區的交通造成不良影響和增加附近地區出現水浸的風險，也不會污染附近地區的水質和對環境構成滋擾。倘批准這宗申請，會立下不良先例。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。主席多謝規劃署代表出席會議。許惠強先生此時離席。

商議部分

49. 主席表示，申請人既無提供進一步資料，而自鄉郊及新

市鎮規劃小組委員會上次考慮這宗申請之後，規劃情況一直未有轉變，因此城規會沒有理由批准這宗申請。委員表示同意。

50. 因此，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 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提出的規劃申請」所公佈的規劃指引編號 13D，理由是申請地點先前並無同類的露天貯物用途獲批給規劃許可。申請書內未有提供技術評估，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響。有關政府部門也對這宗申請提出負面意見；
- (b) 申請地點位於「農業」地帶內。「農業」地帶的規劃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。申請書內未有提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展既不會增加附近地區出現水浸的風險，也不會對集水區的水質及附近地區的交通、環境和視覺造成不良影響。再者，申請地點侵佔水務署的上段間接集水區，部分地方亦侵佔橋頭涵洞的禁爆區。有關發展可能對橋頭涵洞造成破壞；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

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/SK-HC/133

在劃為「康樂」地帶和「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 289 號 A 分段、第 289 號餘段、第 295 號及第 299 號關設電影製作室

(城規會文件第 7778 號及補充文件)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

[林雲峰教授此時返回會議席上。]

51. 規劃署西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和下列申請人／申請人代表此時獲邀出席會議：

簡美霞女士

陳漢輝博士

袁偉達先生

52. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的背景。其後她邀請陳俊鋒先生向委員簡介有關申請的背景。

53. 陳俊鋒先生以 Powerpoint 簡報軟件作輔助工具，提出下列文件所載的要點：

(a) 二零零六年十二月一日鄉郊及新市鎮規劃小組委員

會拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

- (b) 申請地點之前曾於一九九五年十二月十五日、二零零零年六月十六日和二零零五年九月十六日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批給為期三至五年的電影製作室發展臨時規劃許可，詳情載於文件第 5.1 段。由於對上一次於二零零五年九月十六日獲批的規劃申請(編號 A/SK-HC/121)的附帶條件在指定時間內尚未履行，故此規劃許可於二零零六年三月十六日遭撤銷；
- (c) 政府部門意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有保留，因為蠔涌路狹窄迂迴兼陡斜，不適合大型或重型車輛行駛。申請人應採取交通改善措施。環境保護署署長認為申請書並沒有提出防止或紓緩對鄰近居民造成滋擾的方法；

[陳家樂先生此時暫時離席。]

- (d) 申請人於二零零七年三月八日提交進一步資料以支持覆核申請，有關資料載於席上提交的補充文件中，而政府部門對進一步資料的意見則載於補充文件第 2 段；
- (e) 當局共接獲 34 份有關覆核申請的公眾意見。有一名提意見人支持這宗申請，因為政府曾承諾推動電影業的發展。另一名提意見人認為應徵詢區內村民的意見。餘下 32 份公眾意見均反對擬議發展，理

由是申請地點並非一如所聲稱用作電影製作室，而是主要用作卡拉 OK、燒烤或派對場地，為區內村民帶來環境問題和滋擾；而且上述活動會在蠓涌路造成嚴重的交通問題；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 5.2 段和補充文件第 3.2 段。主要由於申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展既不會對交通造成不良影響和危害其他道路使用者的安全，亦不會對鄰近居民造成噪音滋擾。

54. 主席接着請申請人／申請人代表闡述這宗申請。

[黃澤恩博士和陳家樂先生此時返回會議席上。]

55. 簡美霞女士提出下列要點：

- (a) 這宗申請旨在推動本地電影業，包括廣告和音樂電視製作。由於製作過程需要寧靜的環境和通常在室內進行，故此不大可能對鄰近居民造成噪音滋擾。在申請地點內的露天地方進行室外拍攝屬相當罕有的情況；以及
- (b) 容許電影製作室繼續運作，正符合政府推動本地電影業和創造更多就業機會的意向。

56. 袁偉達先生提出下列要點：

- (a) 申請人會主動和積極處理有關政府部門提出的環境和交通問題；

- (b) 寧靜的環境對電影攝製至為重要，因此電影製作室是完全密封的，可阻隔噪音，不大可能對附近地區造成噪音滋擾；
- (c) 使用煙火物料與否將視乎電影製作室使用者的運作需要和要求而定。據他的記錄顯示，在完全密封的電影製作室內只製作過三次簡單的煙火特別效果。由二零零零年至今，申請地點內並無製作過煙火特別效果。環保署署長倘對此有極大保留，申請人可禁止在申請地點內使用煙火物料；
- (d) 據環保署和警方表示，自二零零五年五月七日至今，未有收過噪音投訴，因此任何噪音滋擾應與電影製作室的運作無關；
- (e) 食物環境衛生署曾於二零零七年二月九日來信，證實申請地點內並無無牌食肆；

[王倩儀女士此時到場參加會議。]

- (f) 已提交的交通影響評估顯示電影製作室既不會引致交通流量大增，亦不會對蠓涌路造成不良影響。至今未有接獲因電影製作室運作而影響蠓涌路交通的投訴；
- (g) 運輸署要求申請人就蠓涌路採取改善措施並不合理，因為該路是公共道路，任何改善措施均可能涉及私人土地。無論如何，已提交的交通影響評估提出了若干改善蠓涌路交通的措施。電影製作室不會使用中重型車輛，只會使用七座位的輕型客貨車，

而有關車輛將停泊在申請地點內；

- (h) 與申請地點之前的露天存放車輛用途相比，過去十年來電影製作室的運作令區內環境得到改善；以及
- (i) 根據《蠔涌分區計劃大綱圖》的註釋，燒烤地點和野餐地點在「康樂」地帶內屬經常准許的用途。申請地點如改作該等准許用途，會對鄰近居民造成更大的噪音滋擾。

57. 在回應一名委員的詢問時，陳俊鋒先生表示，先前於二零零五年批給的規劃許可已遭撤銷，因為申請人未有履行關於美化環境及保護樹木建議、車輛通道建議和交通安排建議以及確保集水區不會出現污染的詳細建議的附帶條件。他補充說，蠔涌路狹窄迂迴，雖然迄今未有發生嚴重交通意外，但運輸署建議城規會如批准這宗申請，便不應容許中重型車輛駛入電影製作室範圍。至於噪音投訴，陳俊鋒先生表示，警方在二零零五年之前，曾接獲針對電影製作室的噪音投訴，但此後再未收到投訴。

58. 一名委員詢問申請人為防止節日期間派對活動造成噪音滋擾而採取的措施。袁偉達先生證實電影製作室內並無舉行任何派對。而自規劃許可於二零零六年三月遭撤銷後，電影製作室已停止運作，任何噪音滋擾應與電影製作室的運作無關。

59. 一名委員詢問之前的規劃許可是否因在晚上十一時至翌日上午七時期間進行室外拍攝而遭撤銷。袁偉達先生解釋，規劃許可遭撤銷，是因為申請人未能在二零零六年三月十六日限期前履行附帶條件，與晚間運作無關。

60. 在回應主席的提問時，陳俊鋒先生證實之前獲批給規劃許可的申請編號 A/SK-HC/121 於二零零六年三月十六日遭撤銷，是因為未有在指定時限內履行附帶條件而非與電影製作室運作有關的活動所致。

61. 在回應主席及一名委員的提問時，袁偉達先生表示，由於電影攝製最好是在晚間較靜的環境下進行，故此把包括室內製作在內的運作時間限於上午七時至晚上十一時的附帶條件會嚴重影響其運作。他證實在電影製作室進行室內製作，不會造成任何噪音滋擾。如有需要，晚上十一時至翌日上午七時可禁止進行室外拍攝，以免造成任何滋擾。倘若城規會批准這宗申請，他答應遵守這項限制。

62. 一名委員詢問文件內公眾意見所夾附的燒烤廣告是否與電影製作室有關。陳俊鋒先生表示，申請地點附近兩處地點曾用作哥爾夫球場，但其後已停業，因此難以確認有關廣告與電影製作室還是前哥爾夫球場有關。不過，申請人證實申請地點內並無進行該等活動，而飲食間亦只供電影製作室的員工使用。簡美霞女士證實電影製作室並無如提意見人所指刊登任何廣告，同時申請地點內亦無燒烤場。噪音滋擾可能源自影迷的活動，但該等活動自二零零五年起已遭禁止，此後警方再未有接獲任何投訴。

63. 由於申請人/申請人代表沒有進一步的意見，委員亦再無其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步就覆核申請作出商議，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人/申請人代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[陳華裕先生此時暫時離席而梁廣灝先生則於此時離席。]

商議部分

64. 主席總結時表示，申請人／申請人代表已澄清區內居民所主要關注的噪音滋擾問題並非由電影製作室的運作所造成，同時表明他們可把室外拍攝工作限於上午七時至晚上十一時，盡量減輕對四周環境所造成的滋擾，並禁止使用煙火物料以及不准中重型車輛駛入電影製作室範圍。她認為該等措施有助避免對蠔涌路和鄰近居民造成不良的交通及環境影響。批准這宗申請符合城規會用以批准先前申請的理據。主席補充說，附帶條件應予修訂，以反映申請人／申請人代表所作的承諾。委員贊同其意見。

65. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，批給臨時許可，為期三年，即至二零一零年三月十六日為止，而申請人須遵守下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，由晚上十一時至翌日上午七時，有關發展內不得進行任何室外拍攝和相關活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展內不得使用煙火物料；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，中重型貨車均不得駛入電影製作室範圍；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(二零零七年六月十六日或之前)提交美化環境建議及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(二零零七年九月十六日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(二零零七年六月十六日或之前)提交車輛通道建議及交通安排建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，車輛通道建議及交通安排建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(二零零七年九月十六日或之前)落實，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(二零零七年六月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(二零零七年九月十六日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(二零零七年六月十六日或之前)提交確保集水區不會出現污染的詳細建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，確保集水區不會出現污染的

詳細建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(二零零七年九月十六日或之前)落實，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (1) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

66. 城規會同意促請申請人留意，這項規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目，申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

67. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 當局批出為期較短(三年)的許可期，是為密切監察電影製片室的運作，防止濫用申請地點作規劃申請沒有涵蓋的其他用途；
- (b) 與西貢民政事務專員聯絡，以解決區內人士對電影製作室運作所關注的事宜；
- (c) 與水務署署長磋商排水系統的設計，以及電影製作室的運作詳情，以免污染集水區；；

- (d) 據康文署轄下古物古蹟辦事處表示，蠔涌考古地點位於申請地點附近。申請人在進行挖掘工程時如發現古物或假定古物，須向古物古蹟辦事處報告，同時應採取合理措施保護古物和假定古物；
- (e) 向地政總署西貢地政專員申請短期豁免書；以及
- (f) 與屋宇署署長磋商與標題發展有關的違例建築工程問題。

[陳曼琪女士、陳炳煥先生、陳家樂先生、李慧琼女士和杜本文博士此時離席。]

[休會五分鐘。]

議程項目 8

[公開會議]

維多利亞港及其海旁地區海港規劃指引擬稿
(城規會文件第 7782 號)

68. 共建維港委員會和規劃署的代表此時獲邀出席會議，向委員簡介文件的內容：

譚安德博士	海港規劃指引督導委員會召集人
吳永順先生	海港計劃檢討小組委員會主席
李啓榮先生	規劃署總城市規劃師／次區域

69. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請共建維港委員會代

表向委員簡介文件的內容。

[陳華裕先生此時返回參加會議。]

70. 譚安德博士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列事項：

- (a) 二零零六年四月二十七日，共建維港委員會通過採納一套「海港規劃原則」(下稱「原則」)，以便為「海港規劃大綱」的修訂工作提供指引；
- (b) 「原則」著重整體大方向，頗為抽象及概念性。為了令相關社會人士和公眾更加了解《原則》的意向和要求，共建維港委員會草擬了一份《海港規劃指引》(下稱《指引》)，以便為維多利亞港和其海旁地區的可持續規劃、保存、發展和管理提供較為具體的指引。《指引》擬稿於二零零七年一月二十五日提交共建維港委員會考慮和通過，隨後以工作稿形式諮詢相關社會人士；
- (c) 《指引》擬稿提供概括、參考性質的指引。《指引》涵蓋的範圍廣闊，加上海旁地帶的角色和功能亦因地區而異，因此，《指引》對個別海旁地點適用與否，取決於有關地點的特色和與該地點相關的情況；
- (d) 《指引》分為九個範疇，包括土地平整、公眾參與，土地用途規劃、城市設計、園景美化、交通連接、海旁管理、可持續發展和臨時土地用途。當中部分指引或許特別針對「原則」內某一項原則而訂

定，但大部分指引乃為符合多項原則而訂定的；

- (e) 《指引》擬稿已送交區議會、半政府機構、關注團體和公用事業公司等相關機構，藉以徵詢這些機構的意見。這項諮詢會於二零零七年四月結束；以及
- (f) 《指引》擬稿會根據收集到的公眾意見出修訂，於二零零七年五／六月提交共建維港委員會作最終審批，然後向公眾公布。

71. 主席感謝共建維港委員會在制訂《指引》擬稿方面的努力，對於維港的規劃和發展，城規會和共建維港委員會抱持同一理想。委員祝賀共建維港委員會完成《指引》的草擬工作。委員對《指引》擬稿提出的意見／問題撮錄如下：

一般意見

- (a) 《指引》擬稿所體現的各項原則城規會大致接受；
- (b) 城規會一向非常重視海旁地區的規劃和發展，本著保護維港的共同目的，城規會已準備就緒與共建維港委員會緊密合作，達至協作效應。在這方面，城規會已準備好妥善地執行其法定功能；
- (c) 當局必須確保《指引》有助打造香港特色，為香港建設獨一無二、有別於其他城市的海港特色；

個別的問題／意見

- (d) 如何才能令《指引》的內容為社會各界認同為務實可行和可以接受；

- (e) 應否把《指引》的內容收納為城規會規劃指引，並以城規會規劃指引形式，向外作出公布；
- (f) 共建維港委員會如何推廣「原則」和《指引》，使社會上不同界別的人士均可從正確角度看待海旁地區的規劃和發展。舉例來說，社會人士普遍反對在海旁地方築建高樓大廈，以免造成牆壁效應，共建維港委員會如何透過《指引》的公布，協助公眾客觀了解築建高廈的利與弊，特別是從技術層面加以了解；
- (g) 《指引》如何克服現有的自然地理限制，令公眾更易前往海旁地區；
- (h) 《指引》擬稿中有關「土地平整」的範疇訂明不得進行任何填海工程，這項指引猶如桎梏，可能會妨礙維港的發展，令深具創意，或可為海港加添朝氣的計劃無法落實；

[葉天養先生此時離席。]

- (i) 改善街道裝置和提供街頭藝術，是海旁地區日後規劃和發展的重要元素；
- (j) 除了提供更多綠化和景觀美化地方外，亦應考慮提供輔助設施，例如茶座和零售商店，這樣會令海旁地區更富朝氣和吸引力；
- (k) 《指引》擬稿似乎意味着在環保考慮與經濟發展需要之間，會以環保為先。共建維港委員會應在兩者之間取得適當平衡；以及

- (1) 以觀塘和油塘的海旁地區為例，公眾休憩用地和道路設計不單毫不吸引，甚至阻礙公眾前往海旁地方，亦有違《指引》擬稿的規定。日後為海旁地區進行規劃時，這些錯誤必須修正。

72. 就委員提出的意見／問題，吳永順先生和譚安德博士回應如下：

- (a) 《指引》並非強制的規定，而是概括性、參考性和可以修改的一套指引。海旁地帶各有不同的角色和功能，因此，《指引》對個別海旁地點適用與否，取決於有關地點的特色和與該地點相關的情況。《指引》必須緊貼社會上不斷改變的訴求。期望向外公布《指引》的內容後，有助社會各界為維港的未來釐定理想和目標。公眾參與是重要的一環；
- (b) 現階段或不宜把《指引》確立為法定規定或城規會規劃指引，因為共建維港委員會尚在整合公眾對《指引》的意見。況且，《指引》較着重於原則層面，目的是要制訂社會各界對維港發展的期望和理想；
- (c) 共建維港委員會和城規會的工作是相輔相成的。倘《指引》為城規會和社會各界所接納，則在適當情況下把《指引》最後的建議收納為城規會規劃指引是可取的做法；
- (d) 讓社會不同界別人士明白若干技術研究，從而客觀評估海旁地區發展（例如高樓大廈）的優劣並不容易，然而，借助解說和視覺工具（例如模型），向公

眾解釋正在討論的具體計劃，一如啓德發展的做法，可能會有理想成果。對於專業人士或發展商，制訂一套可予量度的準則應有所幫助；

- (e) 促進市民走近海旁與在海旁提供適當的土地用途(例如零售用途)，兩者並不矛盾；
- (f) 《指引》較着重於改善海旁地區的綠化和交通暢達程度，不過，工作的重點日後或會改變，以緊貼社會上的訴求。聆聽公眾的意見，與市民保持對話是很重要的；
- (g) 至於經濟和財務因素的評估工作，在規劃海旁地區時，或須考慮如何借助一些財政模式或工具；以及
- (h) 如何規劃和發展維港及其海港地區甚為複雜，共建維港委員會已做好準備，會先整合城規會對《指引》的意見，加強《指引》所提倡的信息，然後才向公眾公布。

73. 規劃署總城市規劃師／次區域李啓榮先生補充說，在《指引》的應用方面，規劃署在擬備油街發展規劃大綱時，已充分考慮「海港規劃原則」和《指引》擬稿的規定，而油街發展規劃大綱稍後會提交城規會考慮。一名委員在回應時稱讚規劃署擬備油街發展規劃大綱的工作，認為這是把「原則」和《指引》應用於規劃工作中的好例子。該名委員建議規劃署在發展其他海旁地區時繼續採取這樣的做法，規劃署亦應援引一些例子，向公眾解釋如何成功應用所需的指引和進行所需的評估，例如空氣流通評估。另一名委員認為在進行大型發展時，要求項目倡議者進行合適的評估是合情合理的。有關評估，包

括採用電腦模擬技術，有助向公眾游說其發展項目優勝之處，可作為城規會考慮其申請的先決條件。

[簡松年先生此時暫時離席。]

74. 主席指出，油街地盤屬於政府售賣的土地，為回應社會人士的訴求，政府自行減低油街發展的地積比率，即使損失潛在收入。這種做法與城規會對海港規劃的理想非常吻合，同時亦符合共建維港委員會提出的「原則」和《指引》。對於海旁地帶的未來發展，她指出城規會可考慮要求發展商進行相關評估，例如空氣流通評估，以顯示其發展的優勝之處，一如現時提交交通和環境影響評估的做法。即使公眾未必即時體會到良好規劃對海旁地區發展的成效，他們慢慢會理解城規會所作的決定。

75. 就一名委員對《指引》中有關「土地平整」範疇的意見，主席建議共建維港委員會考慮在《指引》中加以闡釋，說明有關「土地平整」的範疇應從較廣闊的層面着眼，以免深具創意可令維港更添色彩的計劃無法推行。她多謝共建維港委員會和規劃署的代表出席會議，並向共建維港委員會表達城規會對《指引》的意見。

議程項目 9

[公開會議]

擬議根據《城市規劃條例》轉授權力
(城規會文件第 7783 號)

簡介和提問部分

76. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生此時應邀出席會議。

77. 主席歡迎凌志德先生出席會議，並邀請其向委員簡介文件的背景資料。

[梁剛銳先生此時離席；趙慰芬女士此時暫時離席。]

78. 凌志德先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列事項：

- (a) 根據《城市規劃條例》的條文，城規會可轉授其權力及職能，詳情載於文件第 2 段；
- (b) 目前的做法是城規會授權規劃署署長處理根據條例第 16A(2)條提出的申請，詳情載於文件第 3 段；
- (c) 除授權規劃署署長處理根據條例第 16A(2)條提出的申請外，建議把有關權力同時授予某類公職人員，即規劃署助理署長，詳情載於文件第 4 段；以及
- (d) 就有關事宜已諮詢律政司，詳情載於文件第 5 段。

商議部分

79. 主席不反對文件提出的建議，並詢問把有關權力授予規劃署副署長／地區是否合適；規劃署副署長／地區同時擔任城規會秘書，現已負責處理多項與規劃申請相關的工作。

[趙慰芬女士此時返回會議席上。]

80. 規劃署署長伍謝淑瑩女士在回應時表示，這個安排並無不妥，並建議把有關權力同時授予規劃署副署長／地區和助理署長。委員表示同意。

81. 委員認為城規會授權的安排應較為具體，主席表示同意，並建議把有關權力授予規劃署地區規劃處副署長和助理署長，因為他們對處理第 16A(2)條申請的事宜和程序較為熟悉，條件是律政司對擬議安排沒有提出負面意見。

82. 經進一步商議後，城規會決定同意以下安排，條件是律政司沒有提出負面意見：

(a) 就根據條例第 16A(2)條提出的申請而言，城規會除了把其權力及職能授予規劃署署長外，亦同時把有關權力授予規劃署地區規劃處副署長和助理署長；

(b) 在符合(a)項的安排下，通過對「城規會辦事程序與方法」附錄 I 和城規會規劃指引編號 36A 相關部分的修訂；以及

(c) 同意把經修訂的「城規會辦事程序與方法」和城規會規劃指引編號 36A 向外公布。

議程項目 10

[閉門會議]

對長春社要求擬備涵蓋索罟群島的發展審批地區圖一事進行評估
(城規會文件第 7779 號)

83. 秘書表示，這項要求由長春社提出。由於吳祖南博士為該社理事，故就此議項申報利益。吳博士並無出席今次會議。

84. 環境保護署署長王倩儀女士表示，當局正根據《環境影響評估條例》處理青山發電有限公司就在南索罟群島興建液化天然氣接收站所提交的環境影響評估報告，而根據該條例，她是有關的批核當局。林雲峰教授告知城規會，他是能源諮詢委員會委員。城規會同意他們無須離席，並可參與商議。

簡介和提問部分

85. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和高級城市規劃師／離島錢敏儀女士此時應邀出席會議。

86. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請陳俊鋒先生向委員簡介文件的背景資料。

87. 陳俊鋒先生借助 PowerPoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列事項：

- (a) 長春社要求城規會擬備發展審批地區圖，涵蓋整個索罟群島，以便把整個群島劃為「綠化地帶」，而該「綠化地帶」的規劃意向是促進天然環境的保育工作，藉以提供靜態康樂用途的地點；
- (b) 長春社提出的理據如下：當局於二零零一年通過的「新界西南發展策略檢討」確定索罟群島的天然地理環境具有價值；漁農自然護理署在一九九九年進行的研究指出索罟群島四周海域具獨特生態價值；把沿索罟群島約 1 270 公頃的海域劃作海岸公園的建議從未刊憲；需要為索罟群島擬備發展審批地區

圖和進行「綠化地帶」區劃，以避免區內生態價值下降；以及把索罟群島劃作「綠化地帶」，不會妨礙在島上興建主要公用事業設施；

- (c) 根據現時的土地用途和評估，索罟群島由六個無人居住的離島組成，群島四周海域被劃定為魚類產卵場和魚類哺育場，用作商業漁業資源。二零零一年通過的「新界西南發展策略檢討」建議把索罟群島劃為「自然保育區」地帶，四周水體則劃為沿岸水質保護區／沿岸水上康樂活動區。旅遊事務署在二零零四年委託進行發展新旅遊建設(水療及消閒度假設施)顧問研究，以檢討和研究在本港發展水療及消閒度假設施，索罟群島為初步入選的地點之一。索罟群島大部分土地由政府持有；
- (d) 政府部門的意見 —— 漁農自然護理署署長認為建議把索罟群島劃為「綠化地帶」，主要是基於該區的海洋生態價值。由於在索罟群島附近海域劃定海岸公園的計劃未有擱置，群島附近海域的生態價值未來在某程度上會受到保障。除大鴉洲(即南索罟群島)為青山發電有限公司最近進行環境影響評估的所在地外，從自然保育的角度考慮，現時並無足夠資料決定合適的地帶區劃，例如其他島嶼劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不支持這項要求，理由是在這些偏遠島嶼進行零碎發展的壓力着實不大，故此並無迫切需要制訂法定規劃圖則。即使有需要為這些島嶼制訂法定圖則，制定分區計劃大綱圖比發展審批地區圖合適。

88. 一名委員詢問規劃署有否就長春社提出的要求，向索罟群島上兩個原居民鄉村進行諮詢。陳俊鋒先生在回應時指出，這些島嶼現時渺無人迹，倘規劃署有需要為索罟群島制訂圖則，可由有關民政事務專員協助徵詢這些原居民鄉村的意見。

89. 一名委員指出，為防範出現不協調或不合適的用途，城規會過往曾主動擬備發展審批地區圖。該名委員認為，文件第7.2(a)段拒絕長春社要求的擬議理由，似乎會令人覺得，城規會就這宗個案的土地用途規劃所作決定或所採取措施，乃視乎行政會議對興建液化天然氣接收站作出何種決定。

90. 一名委員認為，目前沒有足夠的資料，以確立群島的生態重要性，才是現時不擬備發展審批地區圖的原因。

91. 一名委員認為，既然群島附近海洋水域的生態價值已經清晰確立，群島的生態環境亦可能值得保護。

92. 一名委員詢問為索罟群島擬備發展審批地區圖的影響為何。陳俊鋒先生在回應時指出，依據《城市規劃條例》第3(1)條，指示城規會擬備新發展審批地區圖的權力來自行政長官，而發展審批地區圖具強制執行權力，不過卻僅屬中期發展圖則，必須在三年內制訂一份分區計劃大綱圖取代。在擬備發展審批地區圖前，規劃署應先研究有關地區的用途和特徵，以便作出合適的土地用途地帶區劃。然而，索罟羣島位置偏遠，島上沒有提供任何公共交通設施，無甚發展壓力，在島上進行違例發展的機會預期亦是微乎其微。在南索罟群島和北索罟群島，大部分地方(分別佔98.8%和96.25%)是政府土地，其他四個島嶼亦無私人持有土地。制訂分區計劃大綱圖以控制有關土地範圍較為可取，亦與其他離島的現行做法貫徹一致。陳俊鋒先生補充說，漁農自然護理署署長仍在進行劃定海岸公園的

計劃，藉以保護索罟群島附近的海洋水域。

93. 委員再無提出其他問題。主席多謝規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

94. 一名委員指出，文件第 7.2(a)段的建議內容並不恰當，因為給人的印象是城規會決定擬備發展審批地區圖與否，乃視乎政府對興建液化天然氣接收站所作決定，這樣亦可能會引致法律爭拗。該名委員認為現時無須擬備發展審批地區圖，但卻可盡早作出準備，在索罟群島蒐集更多資料。

95. 另一名委員注意到，南索罟群島築建了大型混凝土平台，是羈留中心舊址。該名委員認為，長春社提交的資料未能提供充分理據，以確定有需要為索罟群島擬備發展審批地區圖，並證明把該區劃為「綠化地帶」是合理的。海洋水域事宜屬於城規會職權範圍以外，應由郊野公園及海岸公園管理局總監處理。長春社既無提供詳細理據，亦缺乏足夠資料，故此城規會無法同意其要求，而拒絕的理由亦應以此為據。

96. 一名委員表示，索罟群島四周海域是重要的商業漁業資源，故此該海域的保育工作是很重要的。至於是否需要保護有關島嶼，規劃署首先應蒐集更多的資料。

[蔣麗莉博士此時離席。]

97. 一名委員表示對群島的任何規劃建議持開放態度，亦同意現時並無資料足以支持擬備發展審批地區圖及「綠化地帶」區劃的建議。不過，在考慮長春社的要求時，城規會不應令公眾誤以為城規會的決定，與興建液化天然氣接收站的建議有所

關連。

98. 王倩儀女士澄清，《環境影響評估條例》並非如文件第7.2(b)段所指，旨在規管有關發展。該條例其實是授權環境保護署署長就根據條例所提交的環境影響評估報告進行評審和評估，藉以確定有關項目對環境帶來的影響和所建議的紓解措施足夠與否。她建議把第7.2(b)段有關該條例的參照刪除。

99. 主席表示知悉委員的關注和意見。她澄清城規會是不會要求委員就長春社涉及液化天然氣接收站的建議進行商議，亦不應該這樣做。城規會須考慮的是，長春社要求為索罟群島擬備發展審批地區圖及把群島劃為「綠化地帶」的建議是否合適及應否予以批准。規劃署對群島進行的規劃評估顯示，群島位置偏遠，大部分土地由政府持有，而長春社要求作出「綠化地帶」區劃亦缺乏規劃數據支持，故此主席認為現時並無足夠理據，以令城規會支持為群島擬備發展審批地區圖。委員表示贊同。至於委員關注城規會所作決定會被理解為受到政府對興建液化天然氣接收站的決定所左右，主席認為上文的討論足以澄清有關疑慮。無論如何，對於擬備任何發展審批地區圖，城規會必須按行政長官的指示行事。

100. 經進一步商議後，城規會決定拒絕長春社的要求，理由如下：

- (a) 現時並無足夠資料和理據，以支持有需要為索罟群島擬備發展審批地區圖和把整個群島劃為「綠化地帶」；以及
- (b) 索罟群島位置偏遠，島上既沒有公共交通設施，亦無公共事業服務，較少機會受到違例發展的影響。

況且，群島大部分土地由政府持有，故此並無迫切需要為該區擬備發展審批地區圖。

[林雲峰教授和王倩儀女士此時離席。]

議程項目 11

[公開會議]

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19》
關於考慮申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7780 號)

101. 秘書簡介文件的內容後，要求委員決定該等申述和意見應否由城規會考慮。倘由城規會考慮，應否與啓德分區計劃大綱草圖在同一日考慮。

102. 經商議後，委員同意根據文件第 2.2 段建議的方式，考慮該等申述和意見。

議程項目 12

[公開會議]

《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》
關於考慮申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7781 號)

103. 秘書簡介文件的內容後，要求委員決定該等申述和意見應否由城規會考慮。

104. 經商議後，委員同意根據文件第 2.2 段建議的方式，考慮該等申述和意見。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

105. 議事完畢，會議於下午一時四十五分結束。