

二零零七年六月一日舉行的城市規劃委員會

第 886 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	
譚鳳儀教授	
陳華裕先生	
陳偉明先生	
陳弘志先生	
蔣麗莉博士	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
葉天養先生	
邱小菲女士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琼女士

梁剛銳先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署副署長／地區

趙達萊先生

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

陳曼琪女士

方和先生

林群聲教授

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

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
區潔英女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
劉榮想先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零七年五月十八日和二零零七年五月二十二日第 885 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零七年五月十八日和二零零七年五月二十二日第 885 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

[會議以廣東話進行。]

2. 沒有續議事項。

議程項目 3

[公開會議]

旺角購物區地區改善計劃——
擬議規劃大綱及優先項目
(城規會文件第 7839 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 下列規劃署和研究顧問的代表獲邀出席會議：

黃偉民先生	- 規劃署助理署長 / 全港及次區域
何盛田先生	- 規劃署高級城市規劃師 / 標準及研究
孫知用先生) 茂盛 (亞洲) - 易道聯營顧問
徐志劍先生)

何偉略先生)
陳思齊先生)

4. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而請黃偉民先生向委員簡介文件。

簡介部分

5. 黃偉民先生介紹擬備各地區改善計劃的概念和背景。他說，城規會已於二零零五年八月五日聽取簡介旺角購物區地區改善計劃研究(下稱「研究」)的目標和主要工作，委員當時普遍支持計劃。本文件旨在徵詢委員對規劃大綱和研究建議的三個優先項目的意見。根據現行機制，優先項目已可隨時進行。

[邱小菲女士和黃景強博士此時到達參加會議。]

6. 孫知用先生借助 Powerpoint 軟件和電腦模擬提出下列要點：

主要課題

- (a) 該區所確定的主要課題，包括不協調的土地用途、地區特色不足、一些用地未被充分使用、缺乏易達的休憩用地、街道缺乏樹木及綠化、道路交通繁忙、上落客貨設施不足、違法或雙列泊車和行人連接設施不足；

主要規劃和設計概念

- (b) 地區改善計劃的主要規劃和設計概念，是改善行人對整體地區氣氛的感受，加強地區特色，以及改善地區的中心帶發展；

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

改善方針

- (c) 地區改善規劃大綱內建議下列四個改善方針：
- (i) 綠化及改善街道景觀；
 - (ii) 加強地區特色；
 - (iii) 改善行人連接設施；以及
 - (iv) 改善及美化個別地點；
- (d) 四個改善方針下有十五個建議項目。綠化及改善街道景觀項目包括彌敦道、通菜街和洗衣街的街景改善項目，以及水渠道和荔枝角道的綠化項目；
- (e) 加強地區特色方面，當局會加入突出地域感的設計元素，使公眾走廊及其鄰近範圍的景觀得以改善，當中建議改善旺角行人天橋、弼街隧道及豉油街隧道；
- (f) 改善行人連接設施方面，彌敦道、染布房街、太子道西和山東街的行人過路設施和行人道均會加以改善；
- (g) 改善及美化個別地點方面，未被充分利用的政府用地，會用作重置路旁公共交通設施或指定用作其他用途。現建議在花墟道、洗衣街和豉油街進行改善及美化個別地點的項目；

[譚鳳儀女士此時到達參加會議。]

建議的優先項目

- (h) 根據文件第 5 段所訂的準則，當局已選定三個項目優先推行，分別為通菜街街景改善項目、彌敦道行人連接設施改善項目和豉油街地點美化項目。這三個優先項目的目的詳載於文件第 6 段。

[陳弘志先生和蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

7. 黃偉民先生補充說，是次研究的公眾諮詢工作剛剛展開。在為期兩個月的諮詢期內，當局除了舉行公眾論壇和諮詢相關區議會外，還會徵詢主要關注團體／有關人士的意見。公眾諮詢工作期間收到的所有意見，當局會在研究的下一階段仔細考慮。

討論部分

8. 委員提出的意見／問題撮錄如下：

一般事宜

- (a) 支持改善旺角購物區環境的方針；
- (b) 應該增加優先項目的數目，為香港這個重要地區的面貌帶來顯著改善。雖然街景改善項目在規模上較為局限，但仍有一些土地用途可以重整，來解決旺角的交通和擁擠的問題。除了政府在洗衣街的倉庫用地，以及研究所指的水渠道加油站和垃圾收集站用地外，當局還可考慮把一些未被充分利用的學校用地，用作遷置在核心地區的路旁小巴士站，以及闢設公眾休憩用地和用作解決其他問題的用地；
- (c) 研究建議的項目應與市區重建局(市建局)的重建/地區改善項目協調配合，使效果更好；
- (d) 研究區的界線不應一成不變，與毗鄰地區的連接設施應加以改善；

地區特色

- (e) 旺角地點獨特，具獨有的特色和特點。改善方針應該保持經歷多年衍變而成的地區特色，並着力改善道路安全和行人設施。海外模式未必適用於旺角區；

- (f) 旺角日間和夜間的特色有別。廣告牌、大排檔和以往戲院雲集旺角，這些都是該區特色之一。一些受歡迎的港產片也於旺角取景拍攝，當局可考慮在電影取景的位置放置展板，凸顯旺角這方面的特色。
- (g) 改善項目或會導致租金上升和現有商店遭替換，因而會對通菜街(金魚市場)等主題街道的特色造成不良影響，故應徵詢商店經營商對擬議項目的意見；

設計

- (h) 圖騰建議看來並非旺角民間的設計特色；
- (i) 當局可考慮在合適地點展覽藝術品來代替植樹，亦可探討街道設施和燈飾的主題設計；
- (j) 當局應謹慎考慮闢設和設計旺角小型休憩用地的事宜，以達到改善的目標。選用休憩用地的建材和座位設計方面，不應單單考慮維修的方便程度。有關在豉油街小型休憩用地採用大型垂直式綠化的建議，或會造成不良的視覺效果；
- (k) 在改善行人天橋的設計方面，例如在橋面旁邊種植植物等，均不應佔用行人流通的範圍；
- (l) 委員贊同進行綠化工作，但認為應以更為全面的方式進行，而不應只是種植單行樹木。再者，由於旺角街道擁擠，又有很多廣告牌，在種植植物的選址上應多加注意。主要位置的地下公用設施或須搬遷，使綠化效果更佳；

交通事宜

- (m) 應解決旺角人車爭路的問題；
- (n) 在改善建議內應考慮商店經營商對路旁上落客貨設施的需要；

- (o) 應考慮減少一些地面的行人過路設施，以及增加非設於地面的過路設施；
- (p) 九廣鐵路車站與地鐵車站之間的連接通道，以及行人天橋系統，均應加以改善；

實施事宜

- (q) 在實施項目時，應小心避免利用劃一的設計和物料，以達到原來的設計目標；
- (r) 在制定改善項目時應考慮維修事宜，例如清潔行人天橋上的擬議玻璃上蓋；
- (s) 改善工作旨在支援區內的本土經濟，當局也應審慎考慮項目落實的問題，如植樹，以免有不必要的反對出現；

時間表

- (t) 應為三個優先項目和其餘十二個項目制定大概的實施時間表；
- (u) 下一個諮詢階段應為改善項目訂定更為具體的計劃，而有關項目可分期落實；
- (v) 建議把花墟和現有行人天橋的改善計劃納入優先項目。水渠道改善項目必須盡快展開，因為搬遷加油站和垃圾收集站的籌備時間頗長；

其他

- (w) 當局可考慮提供一處合適地點容納現有的街頭表演，而露宿者的問題也應解決；
- (x) 應在公眾諮詢工作展開之前，盡早徵詢城規會對改善建議的意見；以及

- (y) 公眾諮詢工作應強調改善方針旨在促進本土經濟發展。公眾諮詢摘要選用的參考相片和圖片應引用本地例子，使公眾易於明白。

9. 黃偉民先生在回應時提出下列要點：

一般事宜

- (a) 現階段確定的三個優先項目，所需資源不多，而且根據現行機制，可在研究完成前盡快落實。舉例來說，鼓油街的熟食中心現正拆卸，區內人士也支持盡早落實改善工程。當局會考慮公眾諮詢工作所蒐集的公眾意見，然後在研究的下一階段建議更多的優先項目。至於洗衣街未被充分利用的政府倉庫用地，當局會考慮加入其他用途，包括闢設公共交通交匯處，減低路旁小巴和的士站的數目；另會考慮把水渠道的加油站用地用作土地用途改善。一些項目由於較為複雜，而且涉及龐大資源，建議的落實時間因而較長，因為當局需要更多時間處理落實事宜和遷置安排；
- (b) 政府已有既定的跨部門協調機制，來協調研究建議的改善項目和市建局在區內進行的項目；
- (c) 研究的界線並非一成不變，界定研究區範圍旨在集中處理該區的主要課題。就像花墟的例子一樣，當局在制定改善項目時彈性處理，把鄰區納入改善範圍；

地區特色

- (d) 改善方針旨在處理和解決研究所確定的旺角區的問題，根本原則並非取代或替代目前的地區特色。公眾諮詢摘要所載圖片，僅供用作說明用途，當局無意直接引用海外例子；
- (e) 當局會諮詢區內商店經營商，確保主題街道的特色可以繼續保持；

設計

- (f) 街道有限的公共空間應用作綠化或是藝術品展覽，現在還沒有明確意向。不過，從視覺、空氣質素和微型氣候改善的角度而言，用作綠化或會帶來更多好處；
- (g) 如合適的話，搬遷一些地下公用設施來進行綠化項目，可在詳細設計階段再作考慮；

交通事宜

- (h) 由於沒有新土地可供擴闊行人路，因此須平衡司機與行人的利益。該區交通便利，公眾可選乘公共交通工具前往。內街的路旁泊車位帶來不必要的交通流量，因此可酌量減少，以便騰出用地擴闊行人路，改善行人流通情況。雖然停車位會減少，但當局會提供上落客貨車位，照顧商店經營商的需要；
- (i) 一般而言，公眾寧願使用地面過路設施，也不使用隧道和行人天橋，特別是以行人或購物者為然。闢設非設於路面的行人過路設施，亦須視乎用地上的限制；

實施事宜

- (j) 研究會考慮改善建議對本土經濟造成的影響，研究隊伍會諮詢區內人士，包括商店經營商等，以收集他們的意見；

時間表

- (k) 三個優先項目會於短期內實施，其他項目的時間表則視乎公眾諮詢工作收到的公眾意見、項目的複雜程度和所涉及的資源而定。進一步的詳情將於研究的下一階段提供。

其他

- (1) 城規會是首個諮詢的團體。城規會會議文件在會議前一星期已發出，公眾亦可查閱，公眾諮詢的資料也上載到規劃署的網站，所以在城規會舉行會議之前，研究已備受傳媒廣泛報導；以及
- (m) 委員發表的所有意見，以及在未來兩個月內的公眾諮詢工作收集到的意見，當局均會於研究進行時審慎考慮。當下一階段地區改善計劃備有更多詳情時，當局會再諮詢城規會。

10. 孫知用先生提出下列要點：

- (a) 旺角是一處充滿活力和多姿多采的地方，改善工作旨在保存和強化地區特色與特點；以及
- (b) 公眾諮詢工作是促進公眾討論改善該區方法的過程，當局會借助區內人士的睿智來解決所確定的問題。

11. 主席表示，總括而言，保持旺角區的特色非常重要。改善該區環境過程中所遇到的問題和限制不應被低估；此外，規劃署與有關部門共同推展優先項目之餘，也應推展較長期的建議。再者，區議會也會參與是項工作，使改善建議的成果卓著。委員和公眾提出的意見應該在研究中詳細考慮。

12. 主席多謝規劃署和研究顧問的代表出席是次會議，他們均於此時離席。

[梁廣灝先生和李慧琼女士此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-TLS/32

擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢碧翠路 38 號麗沙灣別墅
8 號屋毗連的政府土地興建臨時私人花園(為期三年)
(城規會文件第 7836 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 規劃署西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和申請人代表江智祥先生此時獲邀出席會議。

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請陳俊鋒先生向委員簡述這宗申請的背景。

15. 陳俊鋒先生運用 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把劃為「自然保育區」地帶一塊面積 335.6 平方米的政府土地作臨時私人花園用途，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）在二零零七年二月二日拒絕這宗申請的理由，載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無就覆核申請提交書面申述；
- (d) 政府部門的意見—政府部門的意見撮載於文件第 9.1 段，特別指出規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，不支持這宗申請；

- (e) 公眾意見－在覆核申請的公眾查閱期內接獲一份公眾意見書，反對有關申請，理由是這宗申請不符合規劃意向和會立下不良先例；以及
- (f) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.1 段。申請中的用途不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請，會立下不良先例。

16. 主席繼而請申請人代表闡釋這宗申請。

[李慧琼女士和梁廣灝先生此時返回席上。]

17. 江智祥先生借助一些照片提出下列要點：

- (a) 申請人遷入有關屋宇時，申請地點布滿雜草和垃圾，無人打理。在清理後，申請地點提供一個有效的緩衝區，阻止林木大火蔓延，以及野豬和盜賊闖入；
- (b) 申請地點鋪種草皮作美化用途。為防止土蝕，周邊只建有低矮的地界牆，以保持該區的綠化環境；
- (c) 應准許在「自然保育區」地帶內設立緩衝區。申請人年事已高，倘發生林木大火，緩衝區會有助申請人逃生；
- (d) 由於有關地點不易到達，有關用途不會對其他人在視覺上造成不良影響；以及
- (e) 地政總署已批出毗鄰兩塊政府土地給麗沙灣別墅的業主立案法團，作地下滲水井用途。申請人因安全和保安理由，申請把面積僅為 330 平方米的土地作緩衝區，理據非常充分。

18. 委員提出的問題撮述如下：

- (a) 申請人是否已把野豬和盜賊闖入的問題轉交有關政府部門注意，因為申請人就申請所提出的論據，主要屬於管理問題；
- (b) 申請地點是否一個違例平整的平台；
- (c) 污水處理用途的短期租約所涵蓋的土地與申請地點有否重疊；
- (d) 有關政府部門有否就該宗個案採取管制行動；
- (e) 委員引述攝於一九九零年的航攝照片，詢問申請地點西面兩塊土地當時是否作私人花園用途；以及
- (f) 有關地點何時在分區計劃大綱圖上首次劃為「自然保育區」地帶，以及當時有沒有接獲反對。

19. 陳俊鋒先生回應時提出下列要點：

- (a) 有關地點不是一個平整的平台，但有關地點曾進行若干平整工程；
- (b) 申請地點西面和東面的土地是兩份地下滲水井用途短期租約所規管的土地。東面土地租約所規管的一小部分土地，與申請地點重疊；
- (c) 有關個案是地政處在一次例行巡查時所發現的。倘城規會拒絕這宗申請，地政處會採取適當的管制行動；
- (d) 有關的中期發展審批地區圖在憲報刊登前，申請地點西面的兩塊土地已作私人花園用途。當局對該等「現有用途」予以容忍。因此，地政處就該兩塊土地的用途批給短期租約；以及
- (e) 有關地點於一九九四年在井欄樹分區計劃大綱圖(編號 S/SK-TLS/1))上首次劃為「自然保育區」地帶。該圖在憲報上公布時，並無接獲反對。

20. 江智祥先生回應時提出下列要點：

- (a) 野豬闖入和其他事宜的問題不斷發生，即使把問題轉達有關政府部門，亦很難保證政府部門會立即關注有關事宜和即時採取行動；以及
- (b) 有關地點已鋪種草皮，在土力方面亦很安全。倘城規會不批准這宗申請，要求無須把有關地點恢復原狀，因為申請地點和七號屋地面的水平不同，恢復原狀況會引致土力不穩定。

21. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

22. 劉勵超先生告知，由於地政處進行例行巡查和執行土地管制行動，申請人遂提出有關申請。倘申請遭拒絕，地政處會要求申請人把土地恢復至合適的狀況。地政處會諮詢土木工程拓展署轄下土力工程處的意見，訂定有關要求，以確保土力方面的安全。

23. 委員並不認為林木大火、野豬闖入和保安問題是支持這宗申請的理據；此外，這宗申請在規劃方面亦無優越之處，對公眾亦無任何利益。擬議私人花園用途並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，批准這宗申會為同類申請立下不良先例。

24. 一些委員察悉，申請人違例佔用的政府土地，其面積頗大，委員認為應規定申請人進行工程，把土地恢復原狀，以防止類似個案發生。主席說管制和把土地恢復原狀的事宜可由地政總署處理。

25. 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) 這宗申請並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，即保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。申請書未有提供關於公眾利益或規劃優點的理據，以支持偏離這規劃意向；以及

(b) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶內其他同類申請立下不良先例。

26. 城規會亦同意告知申請人地政總署在訂定有關把土地恢復原狀的要求時，會考慮有關地點的特定狀況，包括在土力方面的狀況。

[主席此時暫時離席，副主席此時暫代主席主持會議。]

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/YL-NTM/208

在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 99 約地段第 647 號餘段(部分)、第 102 約地段第 2971 號餘段(部分)、第 2972 號(部分)、第 2975 號(部分)、第 2976 號、第 2977 號、第 2978 號餘段、第 2979 號、第 2980 號、第 2981 號餘段、第 2982 號餘段、第 2983 號餘段(部分)、第 2986 號餘段、第 2987 號餘段(部分)及第 2988 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場連附屬工場(為期三年)
(城規會文件第 7837 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

27. 劉志宏博士就此議項申報利益，因他近期與申請人的顧問(才鴻顧問有限公司)有業務往來。

[劉志宏博士此時離席。]

28. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及申請人代表黃偉強先生此時應邀出席會議。

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

[陳旭明先生此時離席。]

30. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零七年二月二日批准這宗申請，准許在劃為「露天貯物」地帶的地點闢設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場連附屬工場(為期三年)，但須附加文件第 1.2 段所載的條件。條件(b)項禁止在晚上十一時至早上七時進行夜間作業，而條件(c)項則禁止在星期日及公眾假期作業。申請人就條件(b)項及(c)項申請覆核；
- (b) 申請人並無進一步提交書面申述，以支持這宗覆核申請；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)維持先前提出的意見，不反對這宗申請，並告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱「作業指引」)的最新版本。根據作業指引，在易受影響的時分(即晚上十一時至早上七時)禁止進行任何高噪音的工作；

- (d) 公眾的意見——在公眾查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.3 段。附加條件(b)項及(c)項符合城規會的慣常做法，即透過實施類似限制以處理附近易受影響用途可能承受的環境影響問題。不過，自從小組委員會於二零零七年二月二日批准現時這宗申請以來，城規會經覆核後曾批准四宗涉及申請地點南面地區的同類申請，放寬對星期日及公眾假期作業時間的限制，由「不得進行作業」修改為「可在早上十時至下午五時進行作業」。因此，為與該四宗同類申請的處理方法一致，建議修訂現時這宗申請的條件(c)項。

[主席此時返回議席。]

31. 副主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

32. 黃偉強先生要求城規會容許有關發展在星期日及公眾假期運作。他補充說，附加有關限制會對其業務運作及競爭力造成不良影響。

33. 一名委員詢問，比較現時這宗申請與上一宗涉及申請地點而獲批准的申請，規劃許可附帶條件有何不同之處。蘇應亮先生表示，上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-NTM/159)的規劃許可附帶條件是關於排水及美化環境事宜。自從城規會於二零零五年十一月二日就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布規劃指引編號 13D 以來，城規會便參照環保署的作業指引，對現時這宗申請附加額外的規劃許可附帶條件，限制作業時間，以紓緩可能對環境造成的影響。

34. 另一名委員詢問，申請人有否履行規劃許可附帶條件(g)項及(h)項，提交並落實車輛進出口通道建議。蘇應亮先生回應說，申請人已履行有關條件，並符合路政署的要求。黃偉強先生表示，申請人亦已履行所有其他規劃許可附帶條件。

35. 一名委員要求申請人澄清星期日及公眾假期的擬議作業時間。黃偉強先生回應說，申請人僅要求城規會容許在星期日及公眾假期由早上十時至下午五時進行作業。

36. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，副主席告知申請人代表覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

37. 委員認為有需要保留規劃許可附帶條件(b)項，禁止在晚上十一時至早上七時進行夜間作業，以盡量減低申請用途對附近易受影響用途可能造成的不良環境影響。不過，條件(c)項則可予以放寬，容許在星期日及公眾假期由早上十時至下午五時進行作業。

38. 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，放寬規劃許可附帶條件(c)項的限制。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年二月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點的北部界線後移，以免侵佔「新田交匯處改善工程」的工地範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上十一時至翌日上午七時進行夜間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在星期日或公眾假期只限由早上十時至下午五時才可在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二日或之前提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十一月二日或之前提供擬議的排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二日或之前提交車輛進出口通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零七年十一月二日或之前落實車輛進出口通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年八月二日或之前，在各個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室內設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 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)、(c)或(d)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)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；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

39. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例構築物和非法佔用政府土地的情況納入法定管制內；
- (c) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低對附近地區可能造成的環境影響；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當行動。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則發展密度須在提交建築圖則階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
- (e) 留意消防處處長的意見，即如食堂擬向公眾開放，申請人必須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)提出正式申請，而消防處會在收到食環署正式轉介的申請後，才會制定額外的消防安全規定。此外，如附設工場涉及存放／使用危險品，則申請人／營運人應就發牌事宜徵詢消防處危險品課的意見；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須自費處理擬議發展所產生的廢物；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須把水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在有關的水務專用範圍內不得搭建構築物，該範圍也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入有關的水

務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施。

[吳祖南博士此時離席。]

[主席此時繼續主持會議。]

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/YL-TYST/345

在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1372 號 A 分段餘段、第 1839 號 D 分段、第 1839 號 E 分段及第 1839 號餘段臨時露天存放五金、建築材料、車輛及重型機械(為期三年)

(城規會文件第 7838 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

40. 主席表示，申請人已就覆核聆訊的日期獲給予合理的通知，但申請人表示不會親身或派代表出席會議。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

41. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。

42. 主席歡迎蘇應亮先生出席會議，並邀請他向委員簡介這宗申請的背景。

43. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，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，以便在劃為「住宅（乙類）1」地帶的申請地點臨時露天存放五金、建築材料、車輛及重型機械（為期三年）；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零七年二月二日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交任何書面申述，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——有關政府部門的意見撮錄於文件第 4 段，重點指出環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途。此外，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不支持這宗申請；
- (e) 公眾意見——接獲 91 份公眾意見書（其中一份夾附 100 個簽署），分別由附近居民、業主委員會、屋苑管理處及一位元朗區議員提交，內容反對這宗申請，理由是環境、視覺、交通、衛生及保安會受到影響。而民政事務處則接獲四份由區內居民以類似理由提出的反對書（其中一份夾附 100 個簽署）；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.2 段。擬議發展不符合「住宅（乙類）1」地帶的規劃意向，以及不符合城規會規劃指引編號 13D，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且有關發展與附近的民居不相協調，亦不配合該區現有郊區邊緣地帶的景觀特色。政府部門提出負面意見，區內居民亦提出反對。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

44. 由於委員沒有進一步的提問，主席多謝規劃署的代表出席會議，規劃署的代表於此時離席。

商議部分

45. 委員知悉申請人並無提交進一步理據以支持覆核申請。這宗申請既違反規劃意向，亦不符合有關規劃指引，而且就環境及景觀而言，並不可以接受。

46. 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) 有關發展並不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展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」所頒布的規劃指引，即有關發展與附近的住宅發展不相協調，並沒有特殊的情況支持批准把申請地點作露天貯物用途，以及政府部門對這宗申請提出負面意見；
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「住宅(乙類)1」地帶內大幅增加。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

議程項目 7

其他事項

47. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。