

城市規劃委員會二零零七年九月七日舉行的
第 893 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

主席

賴錦璋先生

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳偉明先生

陳華裕先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

姚思教授

簡松年先生

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

陳曼琪女士

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

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃景強博士

黃澤恩博士

杜德俊教授

梁廣灝先生

方和先生

林群聲教授

梁剛銳先生

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
龍小玉女士(上午)
區潔英女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鍾文傑先生(上午)
劉榮想先生(下午)

1. 主席歡迎各委員出席會議。

議程項目 1

通過二零零七年八月十七日第 892 次會議記錄

[公開會議。會議以廣東話進行。]

2. 二零零七年八月十七日第 892 次會議記錄無須修改，獲得通過。

[杜本文博士和譚贛蘭女士此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

- (i) 接獲的城市規劃上訴個案的決定

城市規劃上訴個案編號 2005 年第 25 號
擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的打鼓嶺
第 83 約地段第 506 號餘段及毗連政府土地
臨時露天存放汽車以供展銷(為期三年)
(申請編號 A/NE-TKL/272)

3. 秘書說，這宗上訴是有關一宗擬在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖》劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的用地臨時露天存放汽車以供展銷(為期三年)的申請。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零七年三月六日聆訊這宗上訴，並在在二零零七年八月八日駁回上訴，理由如下：

- (a) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 13C(在提交申請時有效)和 13D(現行有效)，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，否則當局不會容許露天貯物及港口後勤用途進一步擴展。這宗申請所涉地點並不適用。由於上訴委員會

在作出獨立的規劃判決時必須考慮有關的規劃指引，而有關的規劃指引已非常明確地訂明申請地點的規劃意向，並明文禁止露天貯物及港口後勤用途擴展，因此，上訴委員會以申請不符合規劃指引為理由已足以駁回這宗上訴。而且，申請地點先前從未獲批給規劃許可，上訴人也沒有向上訴委員會提交符合要求的技術評估；

- (b) 上訴委員會也考慮了其他因素，包括部分通道穿越政府土地的情況。申請地點位於鄉郊地區，該地區的規劃意向是保持其鄉郊特色。申請地點附近有住宅樓宇。當局曾對交通安排是否足夠表示關注，有關的美化環境建議也相當含糊，無法令人接受；以及
- (c) 上訴人辯稱申請地點位於第 1 類地區的邊緣，由於該地區劃為「貯物用途」地帶，因此不應受第 3 類地區規定的限制。就此而言，如果沒有那 90% 劃為「農業」地帶的土地，該 10% 的貯物用途用地實際上是毫無意義的。

4. 秘書說，這宗上訴的摘要和上訴委員會的決定已分發予委員參考。

[吳祖南博士此時到達參加會議。]

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號 2006 年第 22 號

在劃為「綠化地帶」的屯門老虎坑第 130 約地段第 868 號及 869 號闢設臨時私家車、旅遊車、貨櫃車、貨車及吊雞車停車場及維修場(貨車包括輕型、中型及重型貨車)、活動起重機停放及維修場、貯物用地(包括貨櫃存放)和附設地盤辦公室(為期三年)

(申請編號 A/TM-LTY Y/137)

5. 秘書說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零六年十二月四日接獲這宗上訴，反對城規會在覆核後駁

回一宗申請的決定。該宗申請擬在《藍地及奕園分區計劃大綱核准圖》一塊劃為「綠化地帶」的用地闢設臨時私家車、旅遊車、貨櫃車、貨車及吊雞車停車場及維修場、活動起重機停放及維修場、貯物用地和附設地盤辦公室，為期三年。

6. 二零零七年八月二十八日，申請人主動撤回上訴。上訴委員會在二零零七年八月三十日正式確認，申請人已根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

(iii) 上訴數據

7. 秘書說，截至二零零七年九月七日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有 19 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	17
駁回	:	100
放棄／撤回／無效	:	124
尚未進行聆訊	:	19
有待裁決	:	7
<hr/>		
合計	:	267

議程項目 3

[公開會議。會議以廣東話及英語進行。]

紅磡地區研究及第二階段公眾參與項目
(城規會文件第 7892 號)

8. 秘書表示李慧琼女士是九龍城區議會議員，該區的行政分界涵蓋研究區，故李女士已就此項目申報利益。林雲峰教授及其公司優環長學建築設計及研究中心是有關公眾參與項目的顧問公司，亦已就此項目申報利益。委員會認為李女士的利益屬間接性質，同意讓她留席參與討論有關項目。委員留意到林教授尚未到達參加會議。

9. 以下規劃署和顧問公司代表此時獲邀出席會議，向委員簡介有關文件：

李啓榮先生	規劃署總城市規劃師／次區域
Peter Cookson Smith 先生) 雅邦規劃設計有限公司
龍欣翔女士)
鄧思威先生	奧雅納工程顧問
張國勳先生	優環長學建築設計及研究中心
何小芳女士	建港規劃顧問公司

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並請有關代表向委員簡介有關文件。

11. 就委托雅邦規劃設計有限公司負責海港計劃檢討中紅磡地區研究(下稱「研究」)的部分，以及委托優環長學建築設計及研究中心負責相關的公眾參與項目，李啓榮先生簡述有關背景。研究的目標是制訂一套全面的地區計劃，作為規劃及設計紅磡海濱區的指引。顧問公司會向城規會簡介研究的進度和第二階段公眾參與項目，並請委員對地區規劃圖則草擬本的建議提出意見。

12. 張國勳先生和 Peter Cookson Smith 先生以 PowerPoint 投影片作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 第一階段公眾參與項目已於二零零七年二月完成，項目內容包括實地視察、一個集思會和一項旨在收集公眾對優化紅磡海濱區意見的問卷調查。公眾主要關注的事宜包括：
- 改善腹地與紅磡海濱之間的連繫，同時改善由尖沙咀東經研究區往土瓜灣和啓德的海濱沿線的連繫；
 - 優化海濱，促成一個具備視覺景象、優質景觀和休憩用地的休憩和康樂空間；

- 規管海濱區的發展密度和建築物高度，以防止可能會影響空氣流通，削弱海港視野的屏風效應；
 - 遷移與區內最新發展越來越不相協調的現有用途，例如九廣鐵路貨運場和國際郵件中心；
- (b) 地區規劃圖則草擬本確定了四個具發展潛力地點，即九廣鐵路貨運場和國際郵件中心用地、「綜合發展區」及附近休憩用地、紅鸞道「住宅(甲類)2」用地，以及大環山公園；
- (c) 顧問就個別具發展潛力地點研究了不同的方案，並逐一介紹；
- (d) 顧問就每個具發展潛力地點提出了以下的推薦發展方案，以方便第二階段公眾參與項目的公眾討論：
- 具發展潛力地點 1(九廣鐵路貨運場和國際郵件中心)：建議指定有關地點作與海濱有關的旅遊、商業和康樂用途，在香港體育館平台南端興建中等高度酒店／酒店式住宅(約主水平基準上 75 米)，並擬在海濱提供低層零售和休憩用途發展；
 - 具發展潛力地點 2(「綜合發展區」及附近休憩用地)：有關地點會包括一個公共交通交匯處、一個新的都市公園、海濱長廊和一系列商業用途，包括辦公室、零售、酒店和露天食肆。另外會加強對有關分區計劃大綱發展圖的規管，以免結集程度過密的樓宇發展；
 - 具發展潛力地點 3(紅鸞道「住宅(甲類)2」用地)：擬就用地的发展採用 6 倍地積比率，低於現時的 9 倍地積比率，有關發展會建造兩座樓宇，有助視覺上的通透性，並改

善空氣流通。根據此擬議安排，該處會有更多空間可作綠化空間；

- 具發展潛力地點 4(大環山公園)：指定公園的部分地方作與海濱相關的商業和消閑用途，例如小型咖啡茶座。另建議引進公眾藝術品和美化外牆，以優化游泳池和附近水警繫泊設施的外觀；
- (e) 鑑於公眾擔心紅磡海濱的連接性不足，地區規劃圖則草擬本建議沿海濱關設連貫性的長廊，並提供新建和改良行人通道，連接紅磡區腹地(包括紅磡車站範圍)至海濱地帶；以及
- (f) 地區規劃圖則草擬本亦涵蓋了擬議沙中線，以及可能興建的地下鐵路觀塘延線或自動捷運系統，作為紅磡和黃埔花園的未來鐵路服務。該等運輸建議全部均有助改善通往研究區的交通。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

13. 以下是個別委員提出的意見和問題摘要：

研究目標

- (a) 研究目標是制訂一項全面性的地區規劃圖則，作為紅磡海濱區規劃和設計的指引；這點值得稱許。九龍城區議會於二零零七年九月六日表示支持有關研究；

地區規劃圖則草擬本的建議

- (b) 地區規劃圖則草擬本建議改善腹地與紅磡海濱之間的連接，同時改善由尖沙咀東經研究區往土瓜灣和啓德的海濱沿線的連接；區內居民對此表示支持；
- (c) 鑑於大環山公園鄰近住宅發展，在具發展潛力地點 4 中關設小型咖啡茶座和餐廳的建議，可能會對現有居民構成滋擾；

- (d) 具發展潛力地點 1 是否適宜建議建造兩個高度超過該區地標香港體育館的酒店大樓，以及是否已評估具發展潛力地點 1 的酒店發展需求；
- (e) 地區規劃圖則草擬本僅提供分散的小型休憩用地，應考慮在具發展潛力地點內提供更多綠化和休憩用地；
- (f) 大部分建議都屬長期性質的目標，顧問公司應考慮建議一些短期的優化項目；

交通評估

- (g) 鑑於紅磡區的交通擠塞問題，顧問公司應提出改善措施，以配合地區規劃圖則中提出的土地用途建議；
- (h) 研究的交通評估部分是否已假設將來會發展擬議沙中線、擬議地下鐵路觀塘延線和自動捷運系統；
- (i) 現有道路網把海濱區與舊區分隔；研究有否考慮如何改善海濱區和舊區的行人通道連接；

遷移不相協調用途

- (j) 研究是否考慮遷移青洲英坭(集團)有限公司現有碼頭的事宜；
- (k) 區內居民的共識是遷移九廣鐵路貨運場和國際郵件中心；政府是否已著手處理遷移事宜，現時的進度如何；

公眾參與

- (1) 就如何優化海濱而言，顧問公司已於第一階段公眾參與項目取得持份者和公眾的意見，知悉他們的訴求和願景。顧問公司應就每個具發展潛力地點提出更多方案，以便在第二階段公眾參與項目中諮詢公眾；

- (m) 除了設有咖啡茶座和餐廳的擬議海濱長廊外，顧問公司應在地區規劃圖則中提出更具新意的土地用途建議和方案(例如提出更多不同的海濱長廊設計和建築物坐向安排)，讓公眾提出意見及作出選擇。僅推薦一個方案並不足夠；以及
- (n) 為了令第二階段公眾參與項目的討論和公眾諮詢具備意義，顧問公司應在提出所推薦的土地用途建議前，先提供更多關於評估個別具發展潛力地點的不同方案的詳情。在這方面，擬備 3-D 數碼模型、電腦合成照片和顯示不同方案的有關圖形簡介應該有所幫助。

[陳曼琪女士和陳家樂先生此時暫時離席。]

14. 李啓榮先生、Peter Cookson Smith 先生、鄧思威先生和張國勳先生回應如下：

研究目標

- (a) 研究是整個海港計劃檢討中所進行的其中一項地區檢討研究，同期亦進行了啓德規劃檢討和灣仔發展第二階段檢討等不同研究，以探討其他地區的改善海濱事宜。該等研究的結果將有助促進海濱的整體優化；

地區規劃圖則草擬本的建議

- (b) 顧問公司會記下委員對個別建議的意見，並會在修改地區規劃圖則時加以考慮；
- (c) 具發展潛力地點 1 的酒店發展建議，是以顧問公司對該區酒店需求所作的評估為依據。該具發展潛力地點的發展主題，是因應現有的香港體育館位處較為偏僻和難以進入的地點，創造一個具備混合用途發展而引人入勝的海濱地帶。透過適當的規劃和景觀設計，擬議酒店和體育館會形成一項協調一致的發展，提供體育館至海濱的行人連接。在此情況下，整個概念，例如在體育館旁設立中等高度酒店

是否可以接受，是在第二階段公眾參與項目中讓公眾提出意見和看法的事宜；

- (d) 已就研究區規劃足夠的休憩用地。根據現時的建議，約四公頃土地已指定作研究區的休憩用途。此外，亦在地區規劃圖則草擬本中建議闢設三公頃以上可供公眾使用的休憩用地；
- (e) 會在研究中考慮短期優化項目；

交通評估

- (f) 顧問公司已進行一項初步交通影響評估，屬研究的一部分，其內亦考慮過沙中線、地下鐵路觀塘延線和自動捷運系統的問題。運輸署沒有對交通影響評估的結果提出反對。地區規劃圖則草擬本的建議亦假設發展密度會比現時分區計劃大綱圖所定為低。因此，具發展潛力地點所產生的交通，不會令現時和分區計劃大綱圖上已規劃發展所造成的交通情況惡化；
- (g) 具發展潛力地點會設有行人天橋，以改善通往海濱的行人連接；另外會由紅磡車站至海濱範圍闢設新建和改善行人通道；
- (h) 委員提出紅磡區現有的交通擠塞和有關問題，會繼續由相關部門共同努力解決；

遷移不相協調用途

- (i) 規劃署因應城規會較早前的要求，現正在分區計劃大綱圖檢討中研究青洲英坭(集團)有限公司現有碼頭的未來用途；
- (j) 顧問公司與九鐵和相關政府部門討論了遷移九廣鐵路貨運場和國際郵件中心的問題。長遠的規劃意向是把這些不相協調的用途遷移，以優化海濱；但現時並沒有確切的時間表；

公眾參與

- (k) 第一階段公眾參與項目基本上旨在了解公眾意見及他們對海濱區未來發展的期望。根據所取得的意見和看法，第二階段公眾參與項目旨在就土地用途提出一些初步方案和推薦建議，以供公眾討論；
- (1) 當局會考慮就公眾論壇採用合適而實際的簡介方式，例如 3-D 數碼影像、實體模型和電腦合成照片，讓公眾更加了解有關建議。此外亦會向公眾簡介每個具發展潛力地點的不同方案，讓公眾可以就地區規劃圖則草擬本提出意見；以及

[陳曼琪女士和陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (m) 第二階段公眾參與項目已於八月底開始，歡迎委員出席巡迴展覽和將於二零零七年九月十五日舉行的公眾論壇。顧問公司會根據在第二階段公眾參與項目接獲的意見進一步修訂地區規劃圖則，才確定最終版本。

15. 就委員所關注的交通問題，主席指出地區規劃圖則草擬本所採用的發展密度低於現時分區計劃大綱圖所採用的水平，因此擬議具發展潛力地點產生的進一步交通量，不大可能會導至交通量超過現有和已規劃交通網的容量。他進一步補充說，在公眾參與小冊子中提出了九項有關交通設施改善的建議，以處理行人連接的問題。

16. 主席多謝規劃署和顧問公司代表出席會議。他們均於此時離席。

[李慧琼女士、鄺心怡女士和陳炳煥先生此時暫時離席。]

17. 一些委員認為，有需要獲得更多關於較可取方案理據和交通評估的資料，以便提出更有建設性的意見。伍謝淑瑩女士表示規劃署會就地區規劃圖則草擬本的建議擬備 3-D 影像，讓委員更加了解有關建議。就此，主席表示應該邀請規劃署和顧問公司在 3-D 影像擬妥後再向城規會作出簡介。委員表示同意。

議程項目 4

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號S/K15/15》
檢討油塘灣「綜合發展區」地帶
(城規會文件第7893號)

[公開會議。會議以廣東話進行。]

18. 秘書報告，陳旭明先生和葉天養先生近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，而恒基兆業地產有限公司是油塘灣「綜合發展區」地帶項目的倡議者；故他們已就此項目申報利益。委員得悉陳先生尚未到達參加會議。

[葉天養先生此時暫時離席。]

19. 秘書補充說，黃澤恩博士、陳弘志先生、李慧琼女士和梁剛銳先生是共建維港委員會的委員，而共建維港委員會曾獲徵詢對項目倡議者提交的一項建議的意見；故他們就此項目申報利益。吳祖南博士和姚思教授是環境諮詢委員會的委員，而環境諮詢委員會曾批准「綜合發展區」地帶原來的填海建議的環境影響評估；故他們就此項目申報利益。主席表示他們的利益屬間接性質，而且與這宗個案關係不大；因此他們可繼續參與會議和此項目的討論。委員表示同意，亦得悉黃澤恩博士和梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。

[李慧琼女士和陳炳煥先生此時返回會議席上。]

20. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 九龍規劃專員

蘇麗梅女士 高級城市規劃師／九龍

21. 主席歡迎上述人士出席會議，並請余賜堅先生介紹文件。余賜堅先生以 PowerPoint 投影片作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 背景——佔地約 17.31 公頃的油塘灣「綜合發展區」地帶於一九九三年一月被收納在茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖內。二零零一年十二

月三十一日，倡議者就「綜合發展區」地帶向城規會提交了一份發展計劃，以擴展填海範圍(二零零一年的申請書)。該建議有環境影響評估報告作為支持理據，於二零零二年三月十五日獲都會規劃小組委員會批准。載有「綜合發展區」地帶新界線的分區計劃大綱圖於二零零二年六月二十一日根據《城市規劃條例》展示，以供公眾查閱；並於提出反對的程序完成後被提交予行政長官會同行政會議。行政長官會同行政會議暫緩考慮分區計劃大綱圖，以待法院就灣仔北分區計劃大綱草圖的司法覆核作出裁決；該司法覆核涉及《保護海港條例》有關不准進行填海工程的推定的釋義。二零零三年七月八日，高等法院推翻城規會就灣仔北分區計劃大綱草圖所作的決定。二零零四年一月九日，終審法院作出裁決，駁回城規會的上訴，並就《保護海港條例》的釋義澄清法律原則。二零零三年十二月二日，行政長官會同行政會議命令把分區計劃大綱圖發還城規會進一步考慮。城規會於二零零四年二月二十日同意以「不填海」為原則，檢討油塘灣的未來發展。城規會亦同意發展商應在適當時候參與檢討過程。二零零六年九月二十二日，城規會考慮了倡議者提交的三個方案後，表示倡議者須提交一個更可予接受的計劃，以供城規會考慮；

- (b) 現有計劃——倡議者於二零零七年三月三十日提交了一份規劃報告，提出兩項以「不填海」為原則的發展計劃(計劃一和計劃二)，把海區、榮山工業大廈用地和西面現時被多個政府和公用設施佔用的範圍從「綜合發展區」地帶中刪除。根據該兩項計劃，擬議「綜合發展區」地帶的土地總面積約為 83 166 平方米。對於共建維港委員會海港計劃檢討小組委員會和規劃署所關注的建築物高度問題，倡議者擬備了一項替代計劃(計劃一 A)，所涉總樓面面積相同，但住宅大樓的建築物高度則較低，由最高的主水平基準上 188 米減至主水平基準上 150 米。三項計劃的主要發展參數撮錄於文件第 3.7 段；

- (c) 倡議者的理據——計劃一、二和一 A 的理據和比較撮錄於文件第 4 段。簡而言之，計劃一和計劃二的主要分別在於第 6 座，在計劃一是辦公大樓，在計劃二是住宅大樓；總地積比率則由計劃一的 6 倍減至計劃二的 5.8 倍。倡議者比較這三項計劃，認為計劃二較計劃一優越，因為規劃和設計較佳，減少了交通影響，空氣流通較理想而視覺影響較小；計劃一則從空氣流通和視覺影響的角度而言較計劃一 A 優越；
- (d) 諮詢——有關政府部門並沒有負面意見；倡議者須在第 16 條申請的階段提交技術評估；而共建維港委員會海港計劃檢討小組委員會則關注建築物高度的問題。由於有關計劃尚未根據《城市規劃條例》提交，故並未徵詢觀塘區議會和公眾的意見；
- (e) 規劃署的意見：規劃署的意見撮錄於文件第 10 段：
- 現時的計劃比二零零六年提交的先前計劃有明顯改善；
 - 倡議者的地帶界線僅涵蓋原「綜合發展區」地帶的部分土地範圍，可能會產生工業／住宅為鄰所產生的問題；
 - 擬議計劃的總樓面面積過大，作為海濱發展是不能接受的；
 - 在計算總樓面面積和地積比率時把擬議海濱長廊包括在地盤面積之內，偏離了《香港規劃標準與準則》的規定；
 - 倘城規會認為住用和非住用地積比率(海濱長廊不包括在地盤面積計算中)可以接受，可考慮放寬地積比率限制，由 5 倍住用地積比率和 1 倍非住用地積比率改為 6 倍總地積比率，令設計可以更具彈性；以及

- 擬議的建築物高度(計劃一和二的最高建築物高度為主水平基準上 188 米；計劃一 A 的最高建築物高度為主水平基準上 150 米至 200 米)是不能接受的；就此海濱地點而言，把住用大樓的最高建築物高度設在主水平基準上 120 米，辦公室發展的最高建築物高度設在主水平基準上 150 米，會較可予接受。

22. 就項目倡議者提交的三項計劃，一名委員詢問城規會在提出意見和進行商議時是否受規劃署的評估約束。余賜堅先生回應指有關文件主要是提供對三項計劃的評估，以便城規會考慮。倘城規會的意見和看法顯示倡議者現時提出的三項計劃不可接受，規劃署會就油塘「綜合發展區」地帶擬備另一套發展參數，以供城規會的都會規劃小組委員會考慮。

23. 委員一般而言不支持倡議者所提出三項計劃的任何一項。個別委員提出的問題和意見撮錄如下：

建築物高度和發展密度

- (a) 由於擬議發展位於海濱，三項計劃中的建築物高度均屬過高。海濱其他發展的高度限制為主水平基準上 100 米或以下；相對而言，擬議的建築物高度會產生不良的視覺影響，亦會侵佔山脊線；
- (b) 對於規劃署把建築物高度設為主水平基準上 120 米(住宅)和 150 米(辦公室)的建議，由於城規會須進行更詳細的分析，才可決定適合有關用地的建築物高度，故很難在會上作出決定；
- (c) 倘把高度設為主水平基準上 120 米和 150 米仍屬過高，則可能須調低「綜合發展區」地帶的地積比率。否則，海濱沿線就會出現龐大的建築物，因為地積比率、建築物高度和上蓋面積是彼此相關的；
- (d) 由於這宗個案為時已很久，城規會必須盡快決定採用一套發展參數，而非任由倡議者繼續擬備替代計劃；

規劃大綱

- (e) 是否可以擬備一份規劃大綱，就「綜合發展區」地帶訂立一套規劃參數；

擬議用途

- (f) 項目倡議者應考慮在如此大型的住宅發展內提供更多政府、機構或社區設施，以應付社區需要，並就政府、機構或社區設施的要求徵詢區議會的意見；
- (g) 擬議的綜合發展應令油塘區更添活力。純粹作住宅發展可能並不理想；能引入更多商業用途，確保平衡發展則更佳；
- (h) 擬議公眾海濱長廊會否變成擬議住宅發展的「私家花園」；

異味影響

- (i) 如何解決油塘灣異味的不良影響；

「綜合發展區」地帶的界線

- (j) 規劃署會否因倡議者現時提交的建議書而把榮山工業大廈用地從「綜合發展區」地帶用地中刪除；以及

公眾諮詢

- (k) 現時尚未徵詢公眾和觀塘區議會的意見；建議早日進行諮詢，以免擬議發展將來出現爭議。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

24. 余賜堅先生對委員提出的問題和意見有以下回應：

建築物高度和發展密度

- (a) 擬議發展的住宅大樓高 31 至 48 層，計劃一和計劃二的最高建築物高度是主水平基準上 188 米；計劃一 A 的最高建築物高度是主水平基準上 150 米；這是不可接受的，亦不符合海港規劃原則。一如總城市規劃師／城市設計及園境所建議，就此海濱用地

而言，採用漸進式高度輪廓，把最高建築物高度設為主水平基準上 120 米(住宅大樓)和 150 米(辦公大樓)會更為適合。此外，建議就面向海港的「綜合發展區」地帶兩端(即北部海底隧道繳費廣場附近和南部毗鄰污水處理廠)把建築物高度設為主水平基準上 45 米至 60 米，在「綜合發展區」地帶東端(即地鐵油塘站之前)把建築物高度設為主水平基準上 80 米，形成漸進式建築物高度輪廓。規劃署建議的建築物高度並不會影響山脊線；

- (b) 由於有關用地面積廣闊而且位於海濱地帶，必須謹慎考慮發展密度。建議根據《香港規劃標準與準則》，在計算總樓面面積和地積比率時，把擬議海濱長廊從地盤面積中刪除；

規劃大綱

- (c) 視乎城規會就項目倡議者現時提交的建議書所作的決定，規劃署會擬備一份規劃大綱，列出就油塘灣「綜合發展區」地帶所定的規劃參數，以供都會規劃小組委員會考慮；

異味影響

- (d) 環境保護署署長對油塘灣可能會出現的異味問題表示關注；倡議者在將提交的詳細環境影響技術評估中，須解決這個問題；以及

「綜合發展區」地帶的界線

- (e) 以綜合方式重建油塘海旁地段，符合取締現有工業營運和提供一條海濱長廊供公眾享用的長遠規劃目標。把榮山工業大廈用地和西面的土地刪除，可能會對綜合重建計劃的設計和實施造成限制，令該區出現工業／住宅為鄰所產生的問題。建議把有關用地保留在「綜合發展區」地帶內。

25. 一名委員詢問要求在私人土地提供公眾海濱長廊及把其從地積比率計算中刪除的事宜；主席回應指規劃署一直與倡議者緊密聯繫，討論有關用地的發展參數。由於有關用地劃為「綜合發展區」地帶，整個發展計劃需要以總綱發展藍圖的形

式取得城規會的許可。倘須關設海濱長廊並開放予公眾使用，便會在規劃條件和契約條件中說明這個要求。就委員關注的發展密度問題，主席指出規劃署在文件第 10.5 段建議的 6 倍地積比率，是以地盤淨面積為依據。如以地盤總面積為基礎，總地積比率則僅為約 4.55 倍。

26. 主席補充說當局並非根據《城市規劃條例》處理現時計劃的事宜，因此並沒有規定要公布該等計劃以便公眾提出意見。倘城規會批准了一套發展參數，便會按需要修訂分區計劃大綱圖，並根據《城市規劃條例》的相關條文展示該大綱圖，以便公眾提出意見。

27. 經進一步商議後，城規會決定不同意倡議者提出的各項計劃，理由如下：

- (a) 倡議者所提交計劃中的擬議發展規模、密度和高度均超過可接受的水平；
- (b) 計算總樓面面積和地積比率時沒有依照《香港規劃標準與準則》的要求；以及
- (c) 就位於海濱地帶的「綜合發展區」用地設計發展計劃時並沒有遵守海港規劃原則。

28. 城規會亦要求規劃署考慮委員在會上提出的看法和意見，在一至兩個月內提交修訂油塘灣「綜合發展區」地帶的建議。

29. 主席多謝余賜堅先生和蘇麗梅女士出席會議。他們均於此時離席。

議程項目 5

提交根據《市區重建局條例》第25條擬備的
《市區重建局觀塘市中心－主地盤和月華街地盤發展計劃草圖
編號S/K14S/URA1/A和S/K14S/URA2/A》
(城規會文件第7894號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)。會議以廣東話進行。]

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

30. 秘書表示市區重建局(下稱「市建局」)提交了兩份發展計劃圖，以下委員已就此項目申報利益。

- | | | |
|---------------|---|---------------------|
| 伍謝淑瑩女士 |) | 市建局非執行董事 |
| 規劃署署長 |) | |
| |) | |
| 譚贛蘭女士 |) | |
| 地政總署署長 |) | |
| |) | |
| 陳家樂先生 |) | |
| |) | |
| 陳華裕先生 |) | 市建局觀塘分區諮詢委員 |
| |) | 會成員 |
| |) | |
| 夏鎡琪女士 |) | 市建局規劃、拓展及文物 |
| 民政事務總署助理署長(2) |) | 保護委員會增選委員 |
| |) | |
| 黃澤恩博士 |) | 近期與市建局有業務往來 |
| |) | |
| 林雲峰教授 |) | |
| |) | |
| 葉天養先生 |) | 妻子在發展計劃圖涵蓋範圍內擁有一個物業 |

31. 委員留意到黃澤恩博士和夏鎡琪女士已就無法出席會議致歉。林雲峰教授尚未到達參加會議，葉天養先生則已離席。委員亦留意到會上呈閱了觀塘重建大聯盟提交的一封信，要求加快觀塘市中心的重建計劃。

[伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士、陳家樂先生和陳華裕先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

32. 以下規劃署和市建局代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	九龍規劃專員
蘇麗梅女士	高級城市規劃師／九龍
林中麟先生)市建局代表
)
譚小瑩女士)
)
李樹榮先生)
)
馬昭智先生)
)
鄧文雄先生)
)
林和起先生)
)
關以輝先生)

33. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋會議的程序。他接著請余賜堅先生向委員簡介觀塘市中心重建的背景。

34. 余賜堅先生以 PowerPoint 投影片作為輔助工具，按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 背景——市建局於二零零七年四月二十日根據《市區重建局條例》第 25(5)條向城規會提交觀塘市中心—主地盤發展計劃草圖和觀塘市中心—月華街地盤發展計劃草圖，以供考慮；主地盤和月華街地盤的規劃大綱擬稿亦提交予城規會批准；
- (b) 計劃——主地盤在《觀塘南分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/14》上，現時部分劃為「住宅(甲類)」地帶、「商業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶；部分顯示為「道路」用地。月華街地盤現時在該圖上則部分劃為「政府、機構或社區」地帶，部分顯示為「道路」用地。現擬把

兩個地盤都在發展計劃草圖上改劃為「綜合發展區」地帶。主地盤主要擬作住宅和商業用途，設有一個公共交通交匯處、休憩用地和「政府、機構或社區」設施。月華街地盤擬作住宅用途和「政府、機構或社區」設施。酒店和辦公室用途會位於觀塘道和協和街交界處的地標大樓。零售用途會涵蓋一個多層零售商場、傳統街邊商店和小販市場；另外亦會提供露天劇場、雕塑花園、水簾設計、藝術街和一個設有傳統小行業商店的「街坊街里」；

- (c) 規劃大綱擬稿——市建局和規劃署於二零零七年五月十七日將主地盤和月華街地盤的兩份規劃大綱擬稿提交予觀塘區議會。觀塘區議會基本上支持規劃大綱擬稿；
- (d) 社會影響評估——市建局於二零零七年三月三十日至二零零七年四月九日就觀塘市中心重建計劃進行了一個社會影響評估調查，評估結果詳載於文件第 6 段；
- (e) 政府部門的意見——當局徵詢了有關政府部門對發展計劃草圖的意見，市建局對有關意見的回應撮錄於文件第 8.3 和 8.4 段；
- (f) 公眾諮詢——市建局和規劃署於二零零七年五月十七日就主地盤和月華街地盤的發展計劃草圖徵詢觀塘區議會的意見。觀塘區議會表示支持觀塘市中心重建，並促請早日加以落實。公眾亦可以查閱該等發展計劃草圖和社會影響評估報告；當局共接獲 1 254 份意見書；其中約 97% (1 214 份) 表示支持擬議的觀塘市中心重建；有三份意見書特別就詳細社會影響評估(第二階段)提出意見，表示同意評估結果；另有 21 份意見書反對擬議的觀塘市中心重建。其餘意見涉及發展計劃的不同方面，如規劃意向和目標、發展密度、設計和發展參數、分階段發展、購物設施、公眾休憩用地及收購期和重建期。公眾意見撮錄於文件第 9 段；

- (g) 規劃署的意見——規劃署並不反對兩份發展計劃草圖，理由載於文件第 11.1 段；

全面重建的需要和發展計劃圖的界線

- 對觀塘市中心需要全面重建一事早有共識；
- 兩個發展計劃圖範圍內的建築物大部分超過 40 年樓齡，該等建築物的狀況基本上若非正在惡化便是十分惡劣；
- 透過「綜合發展區」地帶全面重建觀塘市中心，可以確保藉提交總綱發展藍圖和其他技術評估，對整體發展規模和設計實施適當管制；

採用兩份發展計劃圖

- 採用兩份發展計劃圖，可促進先落實月華街地盤的計劃，而無須等候主地盤的清拆活動。由於重建項目十分複雜而且發展規模龐大，主地盤亦涉及收購／收地問題，採用兩份發展計劃圖是可予接受的，既可以促進落實有關項目，亦令將來落實計劃時有最大的彈性；

規劃大綱

- 擬議的 7.5 倍地積比率屬較高的水平，但決定有關項目的發展密度時應保持平衡。觀塘市中心重建是市建局歷來最大規模的項目，所涉的實施期較長(超過 10 年)；而且發展市中心是可以有較高水平的商業發展；在 5.35 公頃土地上發展 7.5 倍地積比率的建議，是恰當而平衡的方案；

發展計劃草圖的《註釋》和《說明書》

- 收納輕微放寬限制的條文後，主地盤住宅分區的建築物高度限制為主水平基準上 170 米；倘照概念性總綱發展藍圖所述，建於主

地盤的擬議住宅大樓高達主水平基準上 178 米，則需取得規劃許可；以及

- 有關項目十分複雜，主地盤住宅分區和商業分區的發展密度可能會超過主地盤發展計劃圖《註釋》建議的水平；因此建議就地積比率限制收納輕微放寬限制條文，以容許發展在總綱發展藍圖的階段可更具彈性。然而，最大總樓面面積仍須維持在 401 250 平方米。

35. 主席接著請市建局代表闡述發展計劃圖。

36. 林中麟先生、譚小瑩女士和林和起先生以 PowerPoint 投影片、短片和實體模型作為輔助工具，提出以下要點：

主要的指引性原則

- (a) 鑑於該區交通擠塞、建築物破舊、居住環境惡劣，確有迫切需要進行觀塘市中心的重建。行政長官在上一份施政報告中亦承諾加快重建項目的進程；
- (b) 市建局就重建項目採用了五項主導原則：
 - 實施市建局現時的賠償和安置政策；
 - 分階段落實計劃，以便在重建期內，市中心可維持活力和合理水平的服務；
 - 廣泛諮詢公眾和鼓勵公眾參與計劃，特別是規劃和設計方面的事宜；
 - 展現廿一世紀市中心的設計-兼具現代化、綠化、環保、創新和前瞻性的設計；
 - 維持財務上穩健可行，在高昂的收購成本、市場風險和地盤發展潛力方面保持適當的平衡；

社區參與和發展計劃草圖

- (c) 在過去兩年共進行了四輪諮詢，並取得了公眾和各持份者對觀塘市中心重建的意見；
- (d) 根據諮詢的回應意見，就巡迴展覽提出三個設計概念，分別是「都市新典範」、「躍動都會」和「薈萃觀塘」。超過 80% 的訪者接受「都市新典範」的設計概念；
- (e) 兩個發展計劃圖共涵蓋 5.35 公頃土地，擬議地積比率為 7.5 倍，是市建局歷來最大型的項目，估計總投資額會達 300 億元，發展期為 12 年；
- (f) 觀塘區議會在二零零七年五月十七日舉行的會議上表示全力支持觀塘市中心重建。在所接獲的共 1 254 份公眾意見書內，有 1 217 份(97%)支持這個項目；

人民的設計和技術評估

- (g) 在舉行四輪公眾諮詢後，共採用了 12 個主流特色，如適當的建築物高度，增加公眾休憩用地和水景設施；
- (h) 觀塘市中心重建旨在透過優良的布局和發展取向，創造一個開揚而空氣流通的環境；
- (i) 有關項目的整體地積比率由 7.98 倍減低至 7.5 倍，其中公共交通交匯處和「政府、機構或社區」設施的地積比率為 0.6 倍。整體總樓面面積約為 401 250 平方米；
- (j) 有關項目會採用漸進式高度輪廓，住宅建築物的高度減低至主水平基準上 140 至 178 米，商業建築物的高度為主水平基準上 280 米，以建造一個市中心地標；
- (k) 共提供 23 200 平方米的公眾休憩用地(包括 8 700 平方米地面用地和 14 500 平方米平台)；

- (l) 盡量發展休憩用地作為社區生活的焦點，透過後移建築物和擴闊行人路來增加公眾空間；
- (m) 會提供具活力的混合商業用途，以保存該區特色和街頭活動，應付不同人士的日常需要。在擬議「街坊街里」內會提供多種經濟實惠的產品和服務；
- (n) 會提供七條行人天橋和行人隧道，把觀塘市中心項目和附近地區連接起來；
- (o) 已規劃的公共交通交匯處會採用全天候和通風設計，行人區會與車輛分開；並採用分層結構，巴士在上層而公共小巴在下層；
- (p) 會提供「政府、機構或社區」設施，包括觀塘賽馬會健康中心、公共交通交匯處、觀塘政府合署、郵政局、多用途活動中心和美沙酮中心；
- (q) 觀塘道與康寧道交界處的「政府、機構或社區」建築物會作為標記式建築物，採用地標式設計；
- (r) 就社會和長者需要，重建項目會提供可作社交活動和團體活動的公眾空間，以及輪椅使用者可使用的公共設施；以及
- (s) 已進行不同的技術評估，涉及空氣流通、視覺影響、排水影響、排污影響、公用設施和水務設施影響、交通影響和環境，以支持擬議發展計劃的可行性。

37. 鑑於區內人士和觀塘區議會的訴求，委員留意到有需要繼續進行發展計劃。就發展計劃圖的一些個別事宜，個別委員提出的看法和意見撮錄如下：

標記式政府、機構或社區建築物設計

- (a) 「政府、機構或社區」建築物使用玻璃結構，在節能方面並不理想，亦可能會產生溫室效應。應從環境角度檢討和再考慮建築物材料的問題；

地積比率

- (b) 鑑於涉及高財務風險，市建局有沒有打算就觀塘市中心項目申請進一步放寬地積比率；

建築物高度

- (c) 市建局打算在觀塘市中心建造一座地標建築物；這個意向值得稱許，但有關商業大樓的擬議高度達主水平基準上 280 米，與 APM(高度為主水平基準上 200 米)等附近建築物相比，實屬過高。必須提供更多理據和評估，以證明擬議建築物高度有其需要，並且可以與附近發展互相協調；
- (d) 倘以筲箕灣和北角為瞭望點，擬議高度達主水平基準上 280 米的商業大樓，會對飛鵝山的山脊線有不良影響；
- (e) 建造高樓大廈並不是就觀塘市中心重建設置地標的唯一方法。建造標記式「政府、機構或社區」大樓或提供更多綠化景觀地帶亦可以產生地標效應，市建局應進一步考慮；

政府、機構或社區設施

- (f) 區內人士對於美沙酮中心的擬議地點有何意見；
- (g) 主地盤內會提供 8 000 平方米的「政府、機構或社區」設施，當局會預留多少樓面面積作新的「政府、機構或社區」設施；

公共交通交匯處

- (h) 在公共交通交匯處的設計方面有些問題尚未解決。運輸署曾表示擔心公共交通交匯處的設計、管理和保養問題；

環境事宜

- (i) 有沒有數據證明發展計劃可以改善空氣質素及顯示其對附近地區的影響；協和街沿線的平台發展會否造成「山谷效應」，破壞該區的空氣質素；

與鄰近地區的連繫

- (j) 發展計劃圖只就主地盤往協和街建議了一個連接點，有沒有空間提供更多跨越協和街的行人通道；
- (k) 是否可以就月華街用地至現有月華街遊樂場提供較佳的連接；以及

社會影響評估

- (1) 社會影響評估僅集中在安置和補償受影響零售商店和小販的問題，並沒有完全解決如何確保區內商業活動可持續發展和紓緩重建計劃可能會引起的不良影響等問題。

38. 余賜堅先生的回應撮錄如下：

建築物高度

- (a) 倡議者尚未提供足夠理據支持概念性總綱發展藍圖所顯示，就觀塘市中心項目建議的建築物高度；在總綱發展藍圖和詳細設計的階段，須留意如何令市中心的密度充分發揮其樞紐功能，維持活力和生氣，盡量減低大樓的範圍，提供更多公眾休憩用地，改善風力環境、行人連接和景觀廊；

公共交通交匯處

- (b) 市建局留意到部門擔心擬議公共交通交匯處的資金、設計、建築物、管理和保養，同意在總綱發展藍圖和詳細設計階段與相關部門／各局解決上述事宜；以及
- (c) 對市建局就由連接地鐵觀塘站的擬議行人通道側向分散情況的解釋，以及在空氣質素模型中採用的一些其他假設，環保署就空氣質素影響評估提出意見時持保留意見。擬議計劃的車輛排放物影響是否可以接受，特別是有關擬議行人通道的部分是否可以接受，市建局仍須加以證明。

39. 林中麟先生、譚小瑩女士和林和起先生所作的回應撮錄如下：

標記式政府、機構或社區建築物設計

- (a) 政府、機構或社區大樓的透視性設計，以公眾回應為依據，目的是在文娛廣場旁設置引人入勝的多用途社交活動樞紐。市建局明白政府產業署因為現時「政府、機構或社區」實用樓面面積的問題。然而，現時設計屬概念性質，會在詳細設計的階段進行檢討。委員對節能問題的關注亦會獲得妥善研究；

地積比率

- (b) 就主地盤的地積比率限制收納輕微放寬限制條文的建議，是為令分階段發展具靈活性；因為市建局曾表示擬議商業大樓可能會由於分階段發展和其他落實方面的問題而令地積比率超過准許的 12 倍。然而，整個項目(主地盤和月華街地盤)的最大整體總樓面面積限制為 401 250 平方米；

建築物高度

- (c) 在早前的數輪公眾諮詢中，區內居民提出要發展一座高層地標式大廈。此外，以平衡的方式考慮了一系列因素後，建造高層地標式大廈是有理據支持的，有關因素包括其獨特地點(即在市中心內地鐵站上而遠離海濱)，需要充分利用商業發展的准許地積比率和每層標準樓面空間的大小，要在地面提供更多休憩用地，以及避免產生一座有屏風效應的低層建築物。倘必須減低商業大廈的建築物高度，造成的影響就是令標準樓面面積增加至 2 000 平方米以上，影響商業大廈的市場價值和整個項目的財務可行性；
- (d) 觀塘市中心項目未來設計的基礎，除其他因素外，需要有良好的設計概念，謹慎處理適當建築物高度的問題、合理的發展密度、增加公眾休憩用地和加強綠化範圍；

政府、機構或社區設施

- (e) 美沙酮中心擬於觀塘道／開源道迴旋處重置，方便從上面地鐵站前往，但遠離繁忙的行人路線。區內人士支持此擬議地點；
- (f) 8 000 平方米「政府、機構或社區」設施主要是用來重置現有設施。市建局提議的新設施是多用途活動場地，因應公眾要求進行展覽會、社區聚會和藝術表演等公共活動；

公共交通交匯處

- (g) 公共交通交匯處的設計，會在擬備總綱發展藍圖和詳細設計的階段與相關部門解決；此外亦會進行更詳細的評估(如風洞測試)，以證明在公共交通交匯處內的空氣流通情況符合環保署的標準和要求。至於環保署關注觀塘道上景觀平台下車輛排放物的問題，顧問會與環保署緊密聯繫，以便在詳細評估的階段解決有關問題；

環境事宜

- (h) 主地盤現時的设计，是沿協和街提供一個景觀平台，以防止屏風效應。這樣可改善現時的情況，即協和街沿線往裕民坊建築物的視線被阻隔的情況。這個觀景廊亦會促進該區的空氣流通；

與鄰近地區的連繫

- (i) 在過去數輪公眾諮詢中，區內人士主要擔心的是月華街地盤至主地盤及主地盤至觀塘地鐵站的行人連繫問題。由於協和街沿線面向主地盤的現有建築物是私人物業，倘沒有業權擁有人的同意，很難就前往該等建築物提供額外的行人通道；
- (j) 至於現有月華街遊樂場的擬議連繫，市建局會與相關部門研究其可行性；

社會影響評估

- (k) 市建局現時的賠償和重置政策，連同社區服務隊提供的服務，應足以合理地紓緩大部分居民和經營商

所受的影響。社會影響評估已獲得區內人士需要方面的資料，亦評估了有關項目的社會影響。市建局一直與區內人士保持對話，以確定他們的需要。社會服務隊在有需要時會跟進個別個案；以及

- (1) 擬議「街坊街里」會讓傳統小行業商店有經營空間。

40. 對於為使有關商業建築物成為地標而建議建築物高度達主水平基準上 280 米，大部分委員認為過高，而且地標式建築物亦不一定要是高層大廈；然而，一些委員認為鑑於可實施最大總樓面面積管制、項目的財務可行性及甚長的發展期，擬議的主水平基準上 280 米高度有理據支持。降低商業建築物的建築物高度，會令所涉範圍增加，露天綠化區減少。

[李慧琼女士此時離席。]

41. 一名委員詢問在總綱發展藍圖的階段是否需要進行社會影響評估，秘書回應指社會影響評估是市建局根據市區重建策略的規定擬備，提交予城規會作參考資料；因此在提交總綱發展藍圖的階段並不需要社會影響評估。為了讓市建局可著手進行發展計劃並開始擬備詳細總綱發展藍圖，城規會須先認為發展計劃圖適宜根據《城市規劃條例》公布。

[姚思教授此時離席。]

42. 由於委員沒有再提出問題，主席多謝市建局和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

43. 商議部分以機密形式記錄。

44. 會議在下午一時十分休會午膳。

45. 會議於下午二時三十分繼續舉行。

[簡松年先生和林雲峰教授此時到達出席會議。]

46. 秘書和下列委員出席了下午的會議：

楊立門先生

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

簡松年先生

林雲峰教授

吳祖南博士

葉天養先生

邱小菲女士

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

趙德麟博士

譚贛蘭女士

伍謝淑瑩女士

議程項目 6

[公開會議]

《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》的
擬議修訂項目
(城規會文件第 7891 號)

[聆訊以廣東話進行。]

47. 秘書報告，簡松年先生、陳嘉敏女士和葉天養先生已就此議項申報利益，因為他們與鄉議局有聯繫。委員得悉陳嘉敏女士已就未能出席下午的會議致歉。葉天養先生仍未到達，簡松年先生此時則暫時離席。

48. 下列規劃署的代表應邀出席會議：

區潔英女士 總城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生 高級城市規劃師／城市規劃委員會

49. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請區潔英女士向委員簡介文件。

簡介部分

50. 區女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 擬議修訂的背景詳載於文件第 1 段。由於城規會因應九肚村一宗覆核申請，要求當局就處理先前曾獲批給規劃許可而有效期已屆滿的申請提供指引，加上鄉議局要求以較靈活的方式處理申請地點橫跨多於一個用途地帶，但小型屋宇的覆蓋範圍則全部或大部分位於「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇規劃申請，因此，當局便對《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」)進行檢討。

現行做法

- (b) 倘申請地點橫跨其他的用途地帶，即使新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村式發展」地帶內，仍需要申請規劃許可；
- (c) 假如申請地點只有極少部分(少於 5% 或 10 平方米，以較少者為準)位於「鄉村式發展」地帶以外，則可視作輕微的用途地帶界線調整，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁是經常准許的，條件是不涉及砍伐樹木和預計不會造成不良影響；

檢討現行做法

- (d) 由於用途地帶的劃分屬概括性質，新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展橫跨「鄉村式發展」地帶和其他用途地帶是常見的；
- (e) 若擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍完全或大部分在「鄉村式發展」地帶內，一般而言不會造成重大影響；
- (f) 過往涉及這些情況的規劃申請大部分獲小組委員會批准。二零零六年一月至二零零七年六月間，有 65 宗小型屋宇發展申請其覆蓋範圍有 50% 或以上位於「鄉村式發展」地帶內，當中 64 宗(98.5%)獲得批准；

規劃署的初步建議

- (g) 在平衡規劃管制的需要和鄉議局的要求後，規劃署初步建議採取較靈活的處理方式，即倘小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶或大部分(即 50% 或以上)同時位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，便無需申請規劃許可。為免造成不良

影響，擬議豁免範圍並不適用於地點涉及保育相關地帶、「郊野公園」、「休憩用地」、「道路」範圍和「綠化地帶」而涉及砍伐樹木；

鄉議局的意見

- (h) 鄉議局歡迎建議，但提議把分界由「50%或以上」進一步降低至「30%或以上」。鄉議局的反建議詳載於文件附件 B；
- (i) 鄉議局同時建議，倘申請地點位於「綠化地帶」（不管是否涉及砍伐樹木）和屬私人土地的「休憩用地」地帶內，但擬議屋宇的覆蓋範圍則完全位於「鄉村式發展」地帶內，有關豁免亦應該適用；

政府部門的意見

- (j) 有關政府部門就規劃署的初步建議和鄉議局的建議所提出的意見詳載於文件第 2.5 至 2.8 段。有關政府部門普遍支持規劃署的初步建議。漁農自然護理署署長認為以「50%」作豁免指標是可行和合理的。環境保護署署長和水務署署長認為在集水區內的個案不應獲得豁免；
- (k) 康樂及文化事務署署長認為豁免範圍不宜包括申請地點涉及「休憩用地」地帶的個案。總城市規劃師／城市設計及園境和土木工程拓展署署長均對豁免涉及「休憩用地」和「綠化地帶」的個案有所保留；
- (l) 沙田民政事務專員估計二十七個鄉事委員會全部均支持鄉議局的反建議。西貢民政事務專員支持規劃署的建議，並認同豁免條件的重要性，並對於鄉議局建議豁免涉及「綠化地帶」的申請，則有所保留；
- (m) 地政總署署長考慮到「鄉村範圍」內缺乏小型屋宇用地，並不反對把指標降低至「30%或以上」；

規劃署的建議

- (n) 採用大部分原則(50%或以上)來釐訂豁免範圍的分界點是恰當的，因為新界豁免管制屋宇／小型屋宇大部分的覆蓋範圍仍在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內。進一步把限制放寬至「30%或以上」，並不符合其他所涉用途地帶的規劃意向；
- (o) 爲了保護水資源，在集水區內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請不會獲得豁免；
- (p) 爲維持適當的監管，倘申請地點涉及「綠化地帶」，並涉及砍伐樹木，便不應獲得豁免；
- (q) 倘申請地點涉及「休憩用地」地帶內的私人土地，亦可獲豁免規劃申請，因為政府要落實已規劃的休憩用地計劃時，便會收回有關私人土地。地政總署在批地的過程中，可以對任何佔用屬政府土地的「休憩用地」情況作出規管；

臨時準則的擬議修訂項目

- (r) 載於附件 D 第 A 段的註釋就新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的規劃申請的擬議豁免範圍作出解釋；
- (s) 對於先前曾獲批給規劃許可而有效期已屆滿的申請，擬在附件 D 第 B(d)段加入一項新準則，訂明處理這類申請的原則。城規會將按這類申請的個別情況作出考慮，不符合臨時準則的發展通常不會獲得批准。情況特殊的個案可獲從寬考慮(例如地盤位於已建小型屋宇中間及批地手續大致完成)。

51. 區潔英女士補充說，世界自然(香港)基金會(下稱「世界自然基金會」)於二零零七年九月六日致函(已在會議上提交)，反對在「綠化地帶」內不涉及砍伐樹木的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展可獲豁免規劃申請的建議，因為這會令郊區現有樹木被砍伐的問題惡化。世界自然基金會擔心村民爲了逃避規劃申請的規定，會砍伐「綠化地帶」內的樹木。區女士解釋，

倘個案所涉屋宇大部分的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，則只會有小部分的覆蓋範圍是在「鄉村式發展」地帶外。申請地點通常比屋宇的覆蓋範圍較大，建屋時會有足夠空間避開樹木，無須砍伐樹木。她引用二零零六年一月至二零零七年六月間的統計數據，指出有 65 宗申請的小型屋宇覆蓋範圍有 50% 或以上位於「鄉村式發展」地帶內，其中 11 宗涉及「綠化地帶」，全部均獲批准。倘委員關注把涉及「綠化地帶」的個案納入擬議豁免範圍會造成影響，城規會可以考慮只把涉及屋宇覆蓋範圍完全位於「綠化地帶」內的個案豁免提交規劃申請。

商議部分

52. 一名委員支持簡化規劃申請程序並補充說，應考慮更有效地運用有限的土地資源，以應付未來對小型屋宇的需求。

53. 另一名委員表示關注把涉及「綠化地帶」但不涉及砍樹的個案納入擬議豁免範圍，會造成不良影響，即村民會預先砍伐樹木，以逃避規劃申請的規定。

54. 區潔英女士回應時表示，倘申請地點比屋宇的覆蓋範圍較大，只要調整屋宇的布局便可避免砍伐樹木。倘屋宇的覆蓋範圍會對任何樹木造成影響，並需要砍伐樹木，便須提交規劃申請。她解釋說，現時處理小型屋宇申請的土地行政機制能夠防止豁免安排被濫用。地政總署會把所有新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展建議交予規劃署傳閱，以便就是否需要提交規劃申請提供意見。規劃署人員會視察申請地點，倘發現任何牽涉「綠化地帶」的個案涉及砍伐樹木，城規會仍然可以要求提交規劃申請。倘有關申請獲得批准，則可附加附帶條件，要求栽種樹木以作補償。

55. 同一名委員表示，「綠化地帶」除樹木和植物外，亦有其他內在價值。擬議豁免範圍將令城規會無法就一些涉及「綠化地帶」的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請作出考慮。

56. 主席表示，委員應在必要的規劃管制與簡化規劃申請程序之間取得適當平衡。對於有人可能會預先砍伐樹木以逃避規劃申請規定，以致造成不良影響，鑑於委員對此有所保留，加

上公眾以書面及在過去數天透過傳媒提出的意見，城規會可以考慮把涉及「綠化地帶」的個案剔出豁免範圍。委員同意所有涉及「綠化地帶」的個案均須申請規劃許可。

57. 有關規劃申請豁免範圍的擬議百分比分界點，委員同意規劃署的建議，採用屋宇大部分(即 50%或以上)的覆蓋範圍須同時位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內的原則。委員認為沒有充分理據支持鄉議局所提出「30%或以上」的建議。

58. 一名委員詢問，倘個案涉及佔用屬私人土地的「休憩用地」，是否如鄉議局所建議可獲豁免規劃申請，因為文件附件 D 第(A)(3)段並無明確說明。

59. 區潔英女士表示，小型屋宇發展即使涉及屬私人土地的「休憩用地」地帶，只要屋宇的覆蓋範圍並非位於「休憩用地」地帶內，仍可獲得豁免，因為政府在落實已規劃的休憩用地計劃時，便會收回有關未用作建屋的土地。她補充說，倘個案涉及佔用屬政府土地的「休憩用地」地帶，根據現行處理小型屋宇申請的慣例，地政總署不會批准這類個案。秘書指出在擬議修訂的臨時準則上的文字意思是只要涉及「休憩用地」，不管土地擁有權屬政府或私人，也可豁免其規劃申請。如有需要，文件附件 D 第(A)段可以明確載述，倘申請涉及佔用屬政府土地的「休憩用地」地帶，便不會獲得豁免。

60. 同一名委員指出，倘個案涉及佔用屬政府土地的「休憩用地」地帶，便應該提交城規會考慮，而不應留待處理地政事宜的部門處理。經討論後，城規會同意倘個案涉及佔用屬私人土地的「休憩用地」地帶(而且屋宇的覆蓋範圍完全位於「休憩用地」地帶以外)，便可獲豁免提交規劃申請。不過，涉及政府土地的個案將不獲豁免。

61. 主席總結時表示城規會同意：

- (a) 文件附件 D 第(A)段所載有關新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的擬議豁免範圍，但須作出修訂，以反映把申請地點涉及「綠化地帶」的個案，以及涉及屬政府土地的「休憩用地」地帶或擬

議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍涉及「休憩用地」地帶的個案剔出豁免範圍；以及

- (b) 文件附件 D 第(B)段重點載述的《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》的擬議修訂項目。

62. 主席多謝規劃署的代表出席會議。

[此時，吳祖南博士離席，葉天養先生到達出席會議，簡松年先生則返回議席。]

議程項目 7 至 15

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K14/533

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 13 樓 H 室
經營批發行業
(城規會文件第 7895 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/534

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 11 樓 G 室
經營批發行業
(城規會文件第 7896 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/535

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 1 樓 F 室
經營批發行業
(城規會文件第 7897 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/536
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 11 樓 H 室
經營批發行業
(城規會文件第 7898 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/537
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 11 樓 F 室部分
經營批發行業
(城規會文件第 7899 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/538
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 12 樓 H 室部分
經營批發行業
(城規會文件第 7900 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/539
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 2 樓 F 室
經營批發行業
(城規會文件第 7901 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/541
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 8 樓 H 室
經營批發行業
(城規會文件第 7902 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/542
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 14 樓 E 室部分
經營批發行業
(城規會文件第 7903 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

63. 規劃署和消防處下列代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	規劃署九龍規畫專員
蘇麗梅女士	規劃署高級城市規畫師／九龍
楊鍾孝先生	消防處高級消防區長
鍾捷臻先生	消防處助理消防區長

64. 下列申請人和申請人代表亦獲邀出席會議：

許輝堅先生
余經厚先生
胡子英先生
黃伯良先生
錢玉玲女士
張燕堅女士
王珍好女士
黃榮輝先生
黃愛儀女士

65. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

66. 余賜堅先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 九宗申請均是在業發工業大廈第二期的 1 樓、2 樓、8 樓、11 樓、12 樓、13 樓和 14 樓申請作經營批發行業。申請位置坐落在觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖上的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地內；
- (b) 編號 A/K14/533 至 539 的申請，以及編號 A/K14/541 和 542 的申請分別於二零零七年五月十一日和二零零七年五月二十五日被都會規畫小組

委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，理由是這些申請從消防安全角度而言不獲支持；

- (c) 申請人就覆核申請提交申述書，所提出的主要理據如下：都會規劃小組委員會大部分委員連兩名公眾人士均支持這些申請；僅消防處這個政府部門不支持申請；消防處於一九六六年所制定的指引已經過時，並不配合香港急劇轉變的環境；
- (d) 政府部門的意見——特別指出九龍東地政專員告知，有關租契並不准予擬議用途。倘批給規劃許可，擬議用途必須取得短期豁免書。關於佔用工業大廈高層作工商業混合用途，消防處對此並不支持。工業活動或會增加火警危險和意外發生的機會，商業活動則或會吸引大批市民，而這些市民缺乏危險意識，或沒有作好脫險的準備，因此有潛在危險。鑑於上述理由，這些申請從消防安全角度而言，並不能接受。其他有關政府部門不反對這些申請；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內，每宗申請各接獲四份公眾意見書(包括由分區委員會主席、業發工業大廈第二期 400 名用戶、業發工業大廈第二期 40 名租戶及在上址工作的僱員，以及一名公眾人士提交)。提意見人均支持這些申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這些覆核申請，因為從消防安全角度而言，這些申請並不獲支持。

[譚鳳儀教授此時離席。]

67. 主席繼而邀請申請人和申請人代表闡述這宗申請。

68. 許輝堅先生陳述下列要點：

- (a) 有關申請應獲從寬考慮。倘香港現有的舊式工業大廈有 10% 獲准改變用途，這樣能夠促進經濟，亦可減輕社會保障制度的負擔；

- (b) 只有消防處在資源受限制的情況下才就這宗申請提出負面意見。城規會有需要尋求獨立的專業意見；
- (c) 就消防事宜提出的關注只屬於技術問題，可以設法解決。消防處堅持需要設置隔火層分隔工業大廈內的商業和工業用途，根本並不實際。城規會可在附帶條件的情況下批准有關申請，而消防處則可協助解決技術問題；
- (d) 消防處作出的火警風險評估是錯誤的。自一九九五年起，業發工業大廈內有不少工業處所已改作其他用途，但並無發生任何火警；以及
- (e) 圖 R-3 的照片是錯誤的，因為界線只納入有關大廈三分之二的範圍，餘下的部分卻設有一條重要通道。

69. 委員提出的問題撮錄如下：

- (a) 對於許先生作出的詢問，委員要求當局澄清圖 R-3 所示該大廈界線的位置；
- (b) 除有關申請處所外，現時還有什麼用途設於該大廈內；
- (c) 有關大廈大部分用作零售和其他商業用途，為何仍被視為作工業用途的大廈；
- (d) 消防處能否考慮接納混合用途設於一幢主要作非工業用途的工業大廈內；
- (e) 申請人有否委聘專業消防顧問，與消防處討論如何解決消防安全問題；以及
- (f) 申請人會否考慮聯絡其他擁有人，商討更改整幢大廈用途的事宜。

70. 余賜堅先生回應時陳述下列要點：

- (a) 所有申請處所均位於業發工業大廈第二期。圖 R-3 劃出的界線顯示大廈第二期的範圍，第一期則在旁邊，第一期和第二期的通道並不相同；以及
- (b) 根據 Powerpoint 軟件所作出的簡介，最近一次實地調查的摘要顯示，大廈內有其他單位被用作不同商業用途，但有關用途並無獲批給規劃許可。另外，有些單位現時作貨倉和工場用途。

71. 楊鍾孝先生陳述下列要點：

- (a) 申請人以書面方式提交的資料聲稱消防處於一九六六年制定指引，但事實上並無有關指引。不過，當局曾於六十年代就佔用工業大廈作商業用途制定政策，並且定期作出修訂，以配合不斷轉變的情況。工業大廈原本不容許設立商業用途，當局隨後放寬有關限制，容許設立零售商店和輔助商業用途，而工業大廈地面一層則可作一般商業用途，但有關用途的樓面面積總和不得超過 230 平方米(不設有灑水系統)和 460 平方米(設有灑水系統)；
- (b) 關於佔用工業大廈高層作工商業混合用途，消防處對此表示關注，因為兩類用途不相協調，並會造成潛在危險。工業活動涉及的工序可能需要使用和貯存化學品／危險品，並且需要貯存產品，增加火警危險和發生其他意外的機會。商業活動會吸引大批市民，而這些市民缺乏危險意識，或沒有作好脫險的準備。倘發生火警及意外，後果將會十分嚴重；以及
- (c) 由於佔用工業大廈高層作商業用途會造成潛在危險，即使有關工業大廈在未取得許可的情況下已主要被關作商業用途，消防處亦不會支持這類申請。工業大廈內的單位隨時可以恢復原狀，用作有當然權利進行的工業用途。不過，倘有人擬把整幢工業大廈關作商業用途，消防處則沒有意見。

72. 許輝堅先生回應時陳述下列要點：

- (a) 只有少量工業活動在有關大廈內進行，消防處應從新的角度就這些申請提出意見；
- (b) 他們曾與消防處進行討論，嘗試解決消防處關注的事項，但他們的建議不獲接納；
- (c) 申請人會考慮更改整幢大廈的用途的可能性。不過，由於未能找到部分擁有人，要改變大廈用途會有困難；以及
- (d) 規劃署以 Powerpoint 軟件進行簡介時所提及的實地調查，並未能反映大廈的實際用途，因為很多關作商業用途的單位已因執行契約條款行動而關閉。由於從最近地鐵站步行往大廈只需約 10 分鐘，該大廈先前有約 70 至 80% 的處所關作商業用途。

73. 許輝堅先生詢問把位於工業大廈地面一層的商業樓面面積總和限於不超過 230 平方米(不設灑水系統)和 460 平方米(設有灑水系統)的理據，楊鍾孝先生解釋這項安排旨在以靈活方式處理設於工業大廈地面一層的商業用途，制定安排時已顧及 9 000 公升水缸作滅火用途時的承受能力。倘大廈不設灑水裝置，消防處會容忍不超過 230 平方米樓面面積的商業用途。倘大廈設有灑水裝置，消防處則可容忍把 460 平方米的樓面面積關作商業用途。

74. 伍謝淑瑩女士詢問是否所有申請地點均如圖 R-3 所示位於大廈第二期，許輝堅先生回應時表示照片所示的界線並未涵蓋大廈第二期部分處所。有關差異至關重要，可能影響了小組委員會的決定。因此，城規會應覆核小組委員會的決定。

75. 主席詢問曾出席該小組委員會會議的委員，當他們作出決定時，有關照片是否關鍵因素。有關委員認為照片並非關鍵因素。

76. 由於申請人和申請人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商議這些申請，稍後會把決定通知

申請人。主席多謝申請人、申請人代表及規劃署和消防處的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

77. 委員認為不能夠支持這宗申請，因為可能會造成潛在火警危險。一名委員表示，要解決有關問題，所有擁有人可聯手全面更改工業大廈的用途。另一名委員建議，倘有人擬把一幢工業大廈主要闢作商業用途，消防處可研究能否有條件地放寬對混合用途的規定，以協助經濟轉型。

78. 主席表示，消防處除考慮進一步放寬對佔用工業大廈地面一層作商業用途的規定外，消防處亦可研究能否透過對其餘工業處所附加某些規定，在已主要闢作商業用途的工業大廈內容許佔用高層作混合用途。

79. 譚贛蘭女士表示，以往在前房屋及規劃地政局任職時，曾與消防處及其他有關政府部門進行會議，檢討有關在工業大廈進行混合用途的事宜。消防處已經同意考慮進一步放寬對佔用工業大廈地面一層作商業用途的規定，但並不接納佔用高層作混合用途，因為會造成火警危險，除非設有隔火層把商業和工業用途隔開。她補充說，把工業用途永久更改為商業用途，須繳交契約修訂補價，部分擁有人可能不願繳費。因此，待所有擁有人合作需時。

80. 經商議後，城規會決定駁回有關覆核申請，理由是這些申請從消防安全角度而言不獲支持。

議程項目 16

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/209

在劃為「住宅(丁類)」地帶的

元朗大棠大樹下東路第 116 約地段第 4070 號餘段(部分)、

第 4071 至 4075 號、第 4076 號餘段(部分)、第 4087 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放可循環再造物料(為期三年)

(城規會文件第 7905 號)

[聆訊以廣東話進行。]

81. 秘書報告，劉志宏博士近期與這宗申請的顧問公司有業務往來，已就此項目申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

82. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及以下申請人和申請人代表此時獲邀出席會議：

楊碧玉女士
張義生先生

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

84. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在一塊劃為「住宅(丁類)」地帶的土地闢設臨時貨倉，存放可循環再造物料(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」)於二零零七年五月十一日拒絕有關申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交書面申述以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 3 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響設施。運輸署助理署長／新界表示批准這宗申請，可能會立下不良先例，對交通造成累積性的不良影響。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——在法定公布期內從元朗區區議員處接獲三份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關

發展接近毗連民居，與「住宅(丁類)」地帶不相協調，亦會影響環境；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 5.1 段。擬議發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，與附近的民居和農地不相協調，亦沒有獲得相關政府部門的支持。此外，並沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對環境、交通和景觀造成不良影響，而且批准申請會立下不良先例。

85. 主席接著請申請人闡述這宗申請。

86. 楊碧玉女士提出以下要點：

- (a) 他們曾申請在申請地點興建小型屋宇，但沒有獲得批准。擬議的臨時用途可以有效地運用土地資源；
- (b) 擬議用途旨在存放可循環再造物料，可促進保護環境。該用途不會產生任何噪音和不會造成環境滋擾；
- (c) 毗連申請地點有一塊土地現時作露天存放鋼材用途；以及
- (d) 當局應從寬考慮這宗申請；因為申請人已就有關的營運訂立為期三年的協議，倘申請被拒絕，申請人須承擔責任。

87. 蘇應亮先生回應委員提問時提出以下要點：

- (a) 申請地點北面有一塊用地，現時作露天存放鋼材用途。該用途在相關的發展審批地區圖公布前已經存在，屬根據《城市規劃條例》容許的「現有用途」；以及

- (b) 他並沒有有關小型屋宇發展申請的資料。而在「住宅(丁類)」地帶，所有小型屋宇發展均須向城規會取得規劃許可。

88. 就申請地點北面作露天存放鋼材用途的用地，一名委員詢問有沒有涉及任何噪音污染的投訴。蘇應亮先生表示他手頭上並沒有相關資料。該委員問楊女士是否知道，環境保護署於二零零六年，曾就申請地點的用途接獲兩宗公眾關於空氣和噪音污染的投訴。楊女士表示並不知道，並補充指有關用途只涉及存放可循環再造物料，並沒有空氣、噪音和水質污染的問題。相對而言，毗連用地的露天存放鋼材用途會產生更多噪音。

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

90. 委員認為擬議發展與附近的民居和農地不相協調，亦留意到有相關政府部門對申請提出負面意見，因此不可支持申請。

91. 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) 擬議發展並不符合「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。申請人沒有提供充分理據，足以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與申請地點附近的民居和農地不相協調，申請地點先前並沒有獲批給規劃許可，有關部門也對申請用途提出負面意見；

- (c) 申請書內未有提供充足資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內進一步擴展；倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

議程項目 17

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/52
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界屯門掃管笏第 385 約地段第 380 號
設宗教機構
(城規會文件第 7904 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

- 92. 主席表示已給予申請人足夠通知前來出席聆訊，但申請人已表明不出席。城規會決定在申請人缺席的情況下進行聆訊。
- 93. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時獲邀出席會議：
- 94. 主席歡迎上述人士出席會議，並請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。
- 95. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在一塊劃為「鄉村式發展」地帶的土地設立道教宗教機構；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年三月九日拒絕有關申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人提交了書面申述，支持覆核申請的主要理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。申請人並無就有關發展提交車輛通道或泊車設施建議。運輸署助理署長／新界認為申請人應進行交通研究，檢討有關發展所需的相關交通設施。消防處處長認為申請書內並無提出合乎要求的緊急車輛通道建議，而申請人提出的寬三米通道建議，從消防安全的角度而言並不可接受。總屋宇測量師／新界西表示緊急車輛通道安排須符合《建築物(規劃)規例》第 41D(1)條的規定。渠務署總工程師／新界擔心滅火通道的建設工程可能會影響現有水道，要求申請人提交排水建議；
- (e) 公眾意見——就覆核申請共接獲五份由大欖涌村村民、大欖涌村村代表和屯門鄉事委員會發出的公眾意見書(包括兩份關於申請人所提交進一步資料的意見書)，表示反對申請，理由是有風水問題及有關發展與該區的宗教習俗不相協調，會導致不良後果。另接獲由屯門民政事務專員轉介，大欖涌村村民以類似理由提出的兩份反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 6.1 段。有關發展並沒有車輛通道或泊車設施。申請人就禮堂容納人數所作的聲稱亦不能令人確信。整個發展的整體總樓面面積為 613 平方米，可容納的人數遠超過申請人所聲稱的 41 人。申請人須進行交通研究，並檢討與交通有關的設施。申請人並無提交符合要求的緊急車輛通道安

排建議，亦沒有提交資料以證明滅火通道的建設工程不會令現有的排水情況惡化。

96. 委員並無就申請提出問題。主席多謝蘇應亮先生出席會議，蘇先生此時離席。

97. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

(a) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及

(b) 擬議發展並無提供緊急車輛通道。

議程項目 18

其他事項

98. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。