

二零零六年八月十一日城市規劃委員會
第 864 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

黃澤恩博士

Erwin A. Hardy 先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

杜本文博士

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

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琮女士

梁剛銳先生

環境保護署署長
趙德麟博士

地政總署署長
劉勵超先生

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

民政事務總署助理署長(2)
羅荔丹女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

賴錦璋先生

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

林雲峰教授

吳祖南博士

黃遠輝先生

葉天養先生

鄭恩基先生

方和先生

劉志宏博士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

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(上午)
凌志德先生(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會
江少萍女士(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
朱麗英女士(下午)

議程項目 1

(公開會議)

通過二零零六年七月二十八日第 863 次會議的記錄

1. 二零零六年七月二十八日第 863 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

(公開會議)

(i) 因應油塘灣「綜合發展區」地帶進行檢討要求向城市規劃委員會作出陳詞

2. 由於該事項與 Henderson Real Estate Agency Ltd. 提出的一項要求有關，陳旭明先生現時與 Henderson 有業務往來，已就此議項申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

3. 秘書說，因應都會計劃研究內所載的相關建議，油塘灣已於一九九三年納入茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖的涵蓋範圍內，並劃為「綜合發展區」地帶。二零零二年，順應提意見人的要求，「綜合發展區」用地的面積進一步擴大。對該分區計劃大綱圖所作的有關修訂受到反對。二零零三年四月十一日，該分區計劃大綱圖連同未撤回的反對根據《城市規劃條例》第 8 條提交行政長官會同行政會議以待核准。二零零三年七月八日，高等法院撤銷城規會因應海港填海工程而對灣仔北分區計劃大綱草圖作出的決定。二零零三年十二月二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(c)條，下令把茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖發還城規會，以作進一步考慮。二零零四年二月，城規會同意就油塘灣日後的發展進行檢討。自此之後，提意見人緊密參與有關「綜合發展區」地帶的檢討事宜。

4. 秘書繼續說，提意見人於二零零六年五月四日提交一封信件連規劃報告，並要求就檢討「綜合發展區」地帶向城規會作出陳詞。二零零六年七月七日，提意見人提交另一封信件，就支持作出陳詞的要求提供詳細理據。簡而言之，提意見人認為，鑑於該地帶的規劃歷史，他們在闡釋這個特別的個案方面具備最佳條件。向城規會作出陳詞並與城規會直接對話，會令會議更公開且具更高透明度，符合《城市規劃(修訂)條例》的精神。由於這個涉及填海的個案是在修訂條例生效前提提交的唯一個案，即使作出陳詞，也不會立下不良先例。秘書表示已就此徵詢法律意見，有關方面已證實，《城市規劃條例》並無載有條文，容許對提意見人的發展建議作出考慮。給予提意見人陳詞機會與否，完全由城規會酌情決定。

5. 一名委員詢問，倘同意提意見人的要求，可提高城規會的透明度，這做法是否合宜。主席回應時說，她留意到這不是一宗城規會應根據《城市規劃條例》考慮的正式申請。倘同意有關要求，會為其他計劃的提意見人立下先例。

6. 一些委員認為，准許提意見人作出陳詞的做法並不恰當，並提出下列意見：

- (a) 由於條例並無條文容許聆聽提意見人並非根據條例條文提交的建議，故關注到批准要求，會為同類要求立下不良先例。倘提意見人獲准向城規會陳詞，城規會亦可能須准許其他人士就建議發表意見；
- (b) 提意見人可循適當渠道向城規會提交發展建議，以便當局根據《城市規劃條例》第 12A 條作出考慮；
- (c) 城規會會議是正式會議，會上處理根據《城市規劃條例》提交的事務。非正式地聆聽提意見人的陳詞，並不恰當；以及
- (d) 不應同意提意見人的要求，但可把提意見人的建議提交城規會備悉。

7. 秘書表示，秘書處已接獲提意見人交來的建議書，該建議書以規劃報告形式編製而成。在檢討有關「綜合發展區」地

帶後，對該分區計劃大綱圖作出的任何修訂，均會根據《城市規劃條例》在憲報刊登，以供公眾查閱。法定條文亦容許公眾出席城規會會議，以作出申述。

8. 主席說，鑑於委員的意見，城規會會按照條例內的條文行事，不同意提意見人的要求。此舉可避免誤導公眾以為城規會和提意見人就這建議先前已達成協議，對日後修訂分區計劃大綱圖的申述作出考慮時，或會造成影響。然而，在秘書處答覆提意見人的覆函內，必須清楚解釋規劃署在檢討油塘灣日後發展時，會繼續讓提意見人參與其中。

9. 伍謝淑瑩女士確認會讓提意見人參與其中。她再補充說，規劃署所進行的檢討會連同提意見人的規劃報告提交城規會，以便委員可徹底考慮該建議。

10. 經商議後，基於下列理由，城規會決定不准許提意見人向城規會作出陳詞：

- (a) 申請並非根據《城市規劃條例》載列的條文提交。根據城規會現行的辦事程序與方法，並無條文規定可讓提意見人向城規會作出陳詞；以及
- (b) 准許計劃的提意見人向城規會作出陳詞，會為其他計劃提意見人的同類要求，立下不良先例。

[陳旭明先生此時返回會議席。]

(ii) 接獲的城市規劃上訴委員會裁決

- (a) 城市規劃上訴個案編號 2005 年第 9 號
在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍第 115 約地段第 1510 號和
增批部分餘段及毗連政府土地
關設私家車及輕型貨車臨時公眾停車場(為期三年)
(申請編號 A/YL-NSW/152)

11. 秘書報告，城規會已接獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就一宗上訴作出的裁決。上訴人反對城規會駁回一

宗覆核申請(編號 A/YL-NSW/152)的決定，而有關申請擬在南生圍分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的土地闢設私家車及輕型貨車臨時公眾停車場，為期三年。根據第 17 條提出的覆核規劃申請於二零零五年二月四日被城規會駁回，理由是並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水和視覺效果造成不良影響。有關上訴於二零零六年七月十四日進行聆訊，並裁定得直。

12. 上訴委員會考慮有關上訴時，留意到有關事項(尤其是臨時公眾停車場的出入口)，可通過上訴人和有關政府部門進一步討論獲得解決。聆訊延期四星期才舉行，而上訴人和有關政府部門就臨時公眾停車場出入口的準確位置達成協議。上訴委員會決定批給許可，讓申請人使用申請地點闢設私家車及輕型貨車臨時公眾停車場，為期三年，條件是必須履行一套附帶條件，包括在許可有效期屆滿後，把土地回復原狀。

- (b) 城市規劃上訴個案編號 2005 年第 24 號
擬在劃為「康樂」地帶的
西貢蠔涌第 247 約地段第 289 號 A 分段、
289 號餘段、295 號和 299 號
闢設片場
(申請編號 A/SK-HC/121)

13. 秘書說，城規會已接獲上訴委員會就與申請編號 A/SK-HC/121 有關的上訴的裁決。該宗申請擬在蠔涌分區計劃大綱草圖上劃為「康樂」和「綠化地帶」內闢設片場。申請於二零零五年九月十六日獲城規會批准，有關許可屬臨時性質，為期三年，並須附帶條件，包括在規劃許可有效期內的任何時間，晚上十一時至翌日早上七時不得在發展所涉的土地內進行戶外活動。上訴人要求上訴委員會批給永久性質的規劃許可，並撤銷上述附帶條件。上訴委員會於二零零六年五月十七日聆訊這宗上訴，並基於下列考慮因素，於二零零六年七月十七日駁回這宗上訴：

- a. 城規會批給有時限的規劃許可，為期三年，上訴委員會表示同意，原因是通往申請地點的通道不符合規格，而上訴人亦未能為支持申請地點作永久擬議用途而令有關當局信納嚴重的交通問題可以解決。擬議用途對水質安全構成威脅，而上訴人亦未能說服當局可如何有效解決水質污染問題；以及
- b. 上訴委員會認為，鑑於申請地點戶外拍攝活動並不頻繁(每年少於 10 次)，夜間拍攝活動並不常見(去年不多於三次)，以及先前接獲的投訴乃針對其他康樂活動如卡拉 OK 派對，因此附加有關限制作業時間的附帶條件份屬合理。鑑於地盤所處位置，有關發展發出的聲響會傳至鄰近地區以外較大的範圍，限制作業時間可確保有關當局能監察申請地點的情況，把濫用規劃許可的情況減至最低。

14. 秘書繼續說，上訴委員會對城規會批給臨時性質的規劃許可並附帶所有條件的決定，予以肯定。

(iii) 接獲的城市規劃上訴

- (a) 城市規劃上訴個案編號 2006 年第 12 號(12/06)
在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展
包括濕地修復區」地帶的元朗新田
第 99 約地段第 769 號(部分)
關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場及
露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-ST/298)
- (b) 城市規劃上訴個案編號 2006 年第 13 號(13/06)
擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗鄰地區
作綜合發展並包括政府、機構或社區設施和
公共交通交匯處
(申請編號 A/ST/630)

- (c) 城市規劃上訴個案編號 2006 年第 14 號(14/06)
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗馬棠路第 120 約
地段第 1371 號 C 分段(部分)、
1371 號餘段和 1372 號 D 分段至 H 分段
興建屋宇
(申請編號 A/YL/126)
-

15. 秘書報告，上訴委員會接獲三宗上訴，上訴人均反對城規會在覆核後拒絕三宗申請的決定。第一宗上訴與闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場及露天存放建築材料(為期 12 個月)的申請有關，有關申請地點位於新田分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內。第二宗和第三宗上訴分別與兩宗申請有關，其中一宗申請擬在沙田分區計劃大綱草圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶內進行綜合發展包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處，另一宗申請則擬在元朗分區計劃大綱核准圖上劃為「鄉村式發展」地帶內興建屋宇。這三宗上訴的聆訊日期待定。秘書處會如常代表城規會處理這些上訴個案。

(iii) 上訴數據

16. 秘書表示，截至二零零六年八月四日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 30 宗。有關上訴的數據載列如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	85 宗
放棄／撤回／無效	:	116 宗
有待聆訊	:	30 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	249 宗

17. 主席希望規劃署和上訴委員會作出妥善安排，以加快處理尚未聆訊的上訴個案。

議程項目 3

觀塘市中心重建計劃(K7)的資料文件
(城規會文件第 7659 號)
(公開會議)

[會議以廣東話進行。]

18. 秘書報告，由於上述文件是有關市區重建局(下稱「市建局」)進行的觀塘市中心重建計劃，因此下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 | - 為市建局的非執行董事 |
| 劉勵超先生
地政總署署長 | - 同上 |
| 羅荔丹女士
民政事務總署
助理署長(2) | - 為市建局規劃、拓展及文物保護
委員會的增選委員 |
| 黃澤恩博士 | - 目前與市建局有業務往來 |
| 林雲峰教授 | - 同上 |
| 賴錦璋先生 | - 為市建局的前成員 |
| 陳華裕先生 | - 為市建局觀塘分區諮詢委員會成員 |

19. 委員備悉，林雲峰教授因事缺席會議，而賴錦璋先生和黃澤恩博士亦因事無法出席會議的上午部分。主席說，由於文件是關於市建局觀塘市中心重建計劃進度的一般簡報，因此其他委員可繼續參與會議及此議項的討論。委員對此表示同意。

簡介部分

20. 下列市建局和規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 林中麟先生 - 市建局行政總監
- 馬昭智先生 - 市建局規劃及設計總監
- 鄧文雄先生 - 市建局規劃及發展高級經理
- 關以輝先生 - 市建局規劃及發展經理
- 關才貴先生 - 規劃署助理署長／都會

21. 主席歡迎上述人士出席會議，並請林中麟先生簡介有關文件。林中麟先生借助一盤錄影帶和 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容簡介觀塘市中心重建計劃的背景和進度。林先生特別闡述計劃中五個指導性原則，詳情如下：

- (a) 就規劃和設計廣泛諮詢公眾，同時讓公眾參與有關工作，以便為建議確定共識；
- (b) 為現代市中心採納具創意的設計，作為優質生活與商業、交通、購物和文娛中心的典範，同時推動東九龍的經濟發展；
- (c) 利用 12 年時間分期實行重建計劃，務求在重建期間盡量減低對區內持續活動的影響，以及維持區內的經濟動力；
- (d) 受影響業主和居民接納市建局目前所採用的補償及安置政策；以及
- (e) 就總投資三百億元的計劃採取審慎的財務策略，以確保重建期間的財務狀況穩妥，以及風險得以平衡。

22. 馬昭智先生和林中麟先生繼而借助 Powerpoint 軟件，解釋計劃的擬議設計概念，並提出下要點：

- (a) 由區內居民和專業人士所組成的社區設計工作坊對於重建概念計劃有六個不同的構思。市建局就這六個構思制定出三個設計概念，以進行公眾諮詢。三個設計概念分別是「薈萃觀塘」（即在裕民坊建造一個文娛廣場）、「躍動都會」（即尊重現有街道模式，着眼於創造無車環境）和「東九創核心都市新典範」（即建設由東至西貫穿裕民坊公園、暢通無阻的通風廊）；
- (b) 這些設計概念包含源出於先前公眾諮詢結果的數個共同設計原素。建議中沿觀塘道進行商業發展，當中包括興建一幢地標建築物，可加速南面工業區的轉型，同時作為緩衝隔開道路所造成的空氣和噪音影響。位於中心地帶的現有裕民坊公園會進行擴建。該區北面部分擬興建五幢住宅大廈，而該等大廈會採用特定佈局，以促進區內空氣流通。至於東面部分則會預留較多空間，以配合盛行東風。建議亦提出興建較高的建築物，以便地面有更多空間。初步空氣流通評估的結果顯示，上述三個設計概念均可以促使地面的通風情況有兩成改善，而在某些地點，通風情況可改善超過五成。至於區內的懸浮粒子和二氧化硫，亦可下降兩成；
- (c) 鑑於《香港規劃標準與準則》所載的規劃原則，在日後布局約佔該區範圍 25% 的區內道路和地面休憩用地在計算地積比率時不會計入總地盤面積。市建局會遵照觀塘南分區計劃大綱圖的現有發展限制，即「商業」地帶以 12 倍為地積比率、「住宅(甲類)」地帶分別以 7.5 倍和 1.5 倍為住用和非住用地積比率，而「住宅(乙類)」地帶以 5 倍為地積比率。若減去用作商業發展的土地，計劃的整體住用地積比率大約是 4.5 倍；
- (d) 計劃所涵蓋的範圍大約有 5.3 公頃。計劃平均會提供約二千個住宅單位、不少於 8 000 平方米的地面

休憩用地(即目前劃為「休憩用地」地帶面積的兩倍)和 21 000 平方米的平台休憩用地、19 000 平方米作政府、機構或社區設施用途的總樓面面積、237 000 平方米的商業總樓面面積，以及 15 700 平方米的全天候公共交通交匯處；

- (e) 創造無車環境，促使該區所有街道只供行人使用。當局會避免採用大型平台設計，而建築物亦會後移，方便加闊街道和種植樹木，以提供不少於 5 000 平方米的總路旁美化環境區。區內現有的樹木會給保留，特別是位於裕民坊三棵高大的樹木。現有街景的特色亦會保留，以達到人與環境的和諧配合。市建局可綜合上述三個設計概念的元素；
- (f) 市建局會透過各種設計措施實行計劃，以回應市民普遍對優質生活環境的渴求。觀塘市中心不單會成為觀塘區的中心地帶，亦會發展成東九龍的樞紐和現代城市的典範；以及
- (g) 就上述三個設計概念進行為期兩個月的第四階段公眾諮詢於二零零六年八月十日已展開，當中包括巡迴展覽、諮詢各界人士及意見調查。在取得公眾意見後，市建局會修改設計概念，並擬於二零零七年三月把計劃的定案提交城規會考慮。

[邱小菲女士此時到達加入會議。]

商議部分

23. 委員提出下列問題和意見：

- (a) 計劃的重點不應局限於觀塘市中心，而市建局應加強該範圍與附近一帶的連繫，特別是交通和行人連接方面的連繫。裕民坊與福塘道／翠屏邨區的現有行人連接並不足夠。此外，該區目前過份依賴地鐵站作為接駁點；

- (b) 當局應考慮是否可以發展地下道路，以解決目前觀塘道沿途及其連接協和街和開源道的交界處的交通擠塞問題；
- (c) 支持興建擬議全天候公共交通交匯處，但市建局應採取措施，以確保交匯處內的空氣質素可接受及人流暢順；
- (d) 大致上支持計劃的諮詢過程和各項城市設計概念；
- (e) 擬議市中心的設計創意不足，與其他城市如東京和新加坡的某些購物中心相類似。為使觀塘市中心更吸引遊客和本地市民，市建局應尊重該區的歷史，並採用更有條理和具空間感的設計；
- (f) 市建局應列明上述三個設計概念的各別主要發展規範，以方便進行比較；
- (g) 住宅大廈的設計須融合附近一帶的環境。興建較高的建築物可使地面有更多空間，因此應盡量避免興建摩天大廈；
- (h) 若重建期間經濟放緩，市建局要按建議在 12 年內完成重建計劃或會有困難。由於計劃涉及巨額投資，因此計劃就財務而言是否可行，而計劃又是否需要政府資助或與其他地區的計劃互相資助，令人感到憂慮。市建局亦應提供有關工程時間表的更多細節；
- (i) 市建局和有關政府部門是否可以採取即時措施，例如撤銷區內破舊建築物的佔用許可證及規定住戶遷出，以解決該等建築物的惡劣居住環境。市建局須加快進行重建，以便及早解決這些問題；以及
- (j) 市建局應妥善地評估計劃對受影響居民所帶來的社會影響，同時應就計劃進行有關交通和環境影響的詳細評估。

24. 林中麟先生在回應時提出下列要點：

- (a) 上述三個設計概念純屬初步構思，稍後會根據諮詢階段內收集的公眾意見作進一步修改。初步空氣流通評估的結果顯示，該區的空氣流通情況可改善 22% 至 75%。市建局會進行各種技術評估，包括交通影響評估、環境影響評估、景觀影響評估、社會影響評估和地底管道設施可行性研究。全天候公共交通交匯處的空氣質素和人流亦會作詳細評估。市建局會就加強觀塘市中心與附近一帶的交通和行人連接而進行研究，以期使該範圍與附近一帶，包括福塘道／翠屏邨結合起來。待完成諮詢和相關的詳細影響評估後，市建局會把計劃的定案提交城規會；
- (b) 市建局的樓宇復修計劃會透過建築物保養，在過渡期內幫助改善該區破舊建築物的惡劣情況；
- (c) 計劃在財務上是否可行會受整體經濟環境所影響。鑑於收地和建築所涉費用高昂而重建的時間冗長，預期計劃只會帶來大約 7% 的內部回報；若重建期間物業價格下跌超過 5%，便會出現虧損。因此，市建局有需要為計劃採納擬議發展密度，以確保計劃的財務可行性。市建局在籌劃計劃時會採取審慎的商業原則。計劃並不需要政府資助或與其他地區的計劃互相資助；以及
- (d) 市建局會研究可改善該區生活質素的措施，例如把人車分隔。為尊重該區的歷史，市建局會為傳統商店預留購物中心地面一層的空間。在提交總綱發展藍圖的階段，市建局會提交詳細的建議，以供城規會考慮。

25. 關於主席就擬議重建計劃 12 年期限所提出的問題，林中麟先生在回應時說，這只是初步估計。由於計劃繁複，而且需要分階段進行，因此 12 年的重建期限是必須的。待發展計劃有定案後，市建局可提供更多較新的估計和分階段進行發展的進度表詳情。

26. 林中麟先生亦邀請委員前往位於協和街的臨時小販市場舊址的展覽場地參觀。

27. 主席請市建局考慮委員所提出的意見以修改設計概念，並多謝市建局和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

28. 休會十分鐘，於上午十一時零五分繼續會議。

[伍謝淑瑩女士和劉勵超先生此時暫時離席，而羅荔丹女士和杜本文博士則於此時離席。]

議程項目 4

就《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖
編號 S/H3/URA2/1》的申述和意見作出考慮
(城規會文件第 7645 號和 7646 號)

29. 此議項的會議記錄作機密記錄處理。

議程項目 5

就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》的
申述和意見作出考慮
(城規會文件第 7648 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話及英語進行。]

30. 秘書表示，申述編號 6 及 7 是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基地產」)的附屬公司提出，而意見編號 1 則是由嘉華地產(集團)有限公司的附屬公司提出。葉天養先生、鄭恩基先生及黃澤恩博士均就這項目申報利益，因為他們近期與新鴻基地產有生意上的往來。此外，陳旭明先生亦就這項目申報利益，因為他近期與上述兩間公司均有生意上的往來。委員

得悉葉天養先生及鄭恩基先生就未能出席這次會議致歉，而黃澤恩博士亦已就未能出席上午的會議致歉。

[陳旭明先生此時離席。]

31. 主席表示，於二零零六年三月二十四日，城規會根據《城市規劃條例》第 7 條，展示《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》，以供公眾查閱。在為期兩個月的分區計劃大綱圖展示期內，城規會共收到七份有效申述，而在有關申述的三個星期公布期內，城規會共收到一份有效的意見。

簡介和提問部分

32. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

謝建菁女士 - 港島規劃專員
吳曙斌先生 - 高級城市規劃師／港島

33. 下列申述人及提意見人的代表此時獲邀出席會議：

申述編號 1

馬月霞女士) 申述人的代表
朱慶虹先生)
林玉珍女士)
林倩恒女士)

申述編號 2 及 3

馬淑貞女士) 申述人的代表
吳家達先生)

申述編號 4

溫文儀先生) 申述人的代表
劉繼樑先生)
林美寶女士)

申述編號 5

Sunny YEUNG 先生) 申述人的代表
劉樹仁先生)

劉舜華女士)

申述編號 6 及 7

Ian BROWNLEE 先生) 申述人的代表

林靜瑜女士)

34. 委員得悉城規會已預先通知提意見人，但提意見人表示不會派遣代表出席會議。

35. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她隨即請謝建菁女士向委員簡述申述和意見的背景。

36. 謝建菁女士以 PowerPoint 軟件輔助講解，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 修訂香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的背景(詳載於文件第 1.1 段)；
- (b) 申述事項 —— 該七份申述均是反對在分區計劃大綱圖內加入建築物高度限制。申述編號 1 的申述人認為限制過於寬鬆，而其餘六份申述的申述人則認為無需加入限制，或是限制過於嚴苛；
- (c) 申述理據(撮錄於文件第 2.3 段至 2.7 段)；
- (d) 申述人的建議(撮錄於文件第 2.8 段及 2.9 段)；
- (e) 提意見人就申述所提出的意見(詳載於文件第 2.10 段)。簡而言之，提意見人對所有申述均不表支持，並且認為有關的建築物高度限制恰當；以及
- (f) 規劃署的意見 —— 規劃署不支持順應申述編號 1 至 7 而對分區計劃大綱圖作出任何修訂。對申述人的建議所作的規劃考慮和評審詳載於文件第 4 段。

[梁乃江教授此時離席。]

37. 主席請申述人的代表詳細解釋有關申述。

申述編號 1

38. 代表南區區議會屬下規劃、工程及房屋事務委員會的馬月霞女士以 PowerPoint 軟件輔助講解，就申述編號 1 提出以下要點：

- (a) 規劃署先前曾爲了在黃竹坑商貿區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內加入建築物高度限制一事，諮詢南區區議會的意見，而南區區議會亦已清楚表達意見，要求把建築物高度限制收緊至主水平基準上 100 米或以下；
- (b) 該段黃竹坑道的現有建築物高度約爲主水平基準上) 50 米至 100 米，已令公眾產生擠迫的感覺及帶來牆壁效應；
- (c) 該區的通風情況已經甚差，增加建築物高度將會使情況進一步惡化；
- (d) 該區的道路容量已經接近飽和。如果提高建築物高度，將會使交通流量增加，引致交通更爲擠塞；
- (e) 發展商通常會把建築物興建至分區計劃大綱圖所准許的最高建築物高度。如果容許沿該段黃竹坑道興建主水平基準上 120 米及 140 米的高樓大廈，將會形成一道長長的屏障，阻擋山脊線的景觀、影響市容，以及破壞南區優美的風景。爲保存該區現有的特色，建築物的高度不應進一步提高；
- (f) 較寬鬆的建築物高度限制，並不足以鼓勵發展商在黃竹坑商貿區內進行重建。更佳的規劃及交通基礎設施，反而更爲重要。城規會應研究黃竹坑區的整體規劃；以及
- (g) 總括而言，南區區議會強烈要求城規會把黃竹坑商貿區的建築物高度限制定爲主水平基準上 100 米或以下，以及全面檢討黃竹坑區的整體規劃，以保護南區優美的風景及維持區內的空氣質素。

申述編號 5

39. Sunny YEUNG 先生及劉樹仁先生在會議席上提交一封由香港地產建設商會於二零零六年八月十一日發出的信，並就申述編號 5 提出以下要點：

- (a) 他們並非由任何在申述地點有利益關係的發展商所僱用；

對建築物高度限制的關注

- (b) 香港地產建設商會對當局在全港多個地區(包括黃竹坑商貿區)的分區計劃大綱圖中加入建築物高度限制一事感到關注；
- (c) 據悉在黃竹坑商貿區實施建築物高度管制的目的，是爲了凸顯黃竹坑及香港仔區的天然特點和固有特色。然而，申述人質疑當局是否應對建築物高度作出整體的管制；
- (d) 現行透過規劃申請及修訂土地契約以作監管的機制，已可有效控制未來重建計劃的建築物高度，而同時又可維持黃竹坑商貿區的現有特色；
- (e) 如果建築物高度限制定得過緊，建築物將會變得低矮和龐大，而梯級式的高度規劃概念亦會破壞市景，因爲會令高度一樣的建築物並排而立，單調乏味；
- (f) 在仔細考慮其他更佳方法前，當局不應全面實施建築物高度管制，因爲此舉會窒礙富有創意的建築設計，例如關設空中花園及改善隔火層；
- (g) 興建優質的辦公室樓宇及酒店對維持香港的競爭力十分重要。由於現時樓宇內部需要具有較高的淨空高度，以容納現代化的樓宇設施，以及提供最佳的辦公空間，故此在大勢所趨下，辦公室樓宇及酒店應獲准以較高的高度發展；

- (h) 如果實施建築物高度限制，建築物的上蓋面積將會變得較大，建築物四周的空間將會減少，限制了設計優質建築物的機會；

申述人的建議

- (i) 規劃署原本建議把整個黃竹坑商貿區的高度限制定為主水平基準上 140 米。如果城規會認為應採用梯級式的高度規劃概念，建議城規會最少把建築物高度限制定為主水平基準上 140 米，並把該區部分地方的建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米；

已獲准的酒店發展計劃

- (j) 黃竹坑商貿區內共有 10 個已獲准的酒店發展計劃。然而，由於土地補價及人工高昂，而且涉及長遠投資，發展商可能會放棄已獲准的酒店發展計劃；

關於略為放寬建築物高度限制的申請

- (k) 規劃申請的程序相當耗時，將會令發展的成本增加，最終會對香港的投資環境造成不利影響；以及
- (l) 他們亦關注到城規會從未有把改善內部設計的措施，視作批准略為放寬建築物高度限制的考慮因素。

申述編號 2 及 3

40. 馬淑貞女士就申述編號 2 及 3 提出以下要點：

- (a) 他們的意見與香港地產建設商會的大致相同；
- (b) 當局無需在黃竹坑商貿區內加入法定的建築物高度限制。現行透過規劃申請及修訂土地契約以作監管的機制，已可有效控制該區未來重建計劃的建築物高度；

- (c) 惠福道待售政府土地的建築物高度限制只是在土地契約條件中列出，並未有納入分區計劃大綱圖內。此舉顯示政府亦認為在土地契約中對建築物高度作出管制已經足夠；以及
- (d) 如果城規會認為法定的建築物高度限制更為有效，應在分區計劃大綱圖中為該塊待售的政府土地設定建築物高度限制，以顯示對該區的所有發展用地均以同樣方式處理。

申述編號 4

41. 溫文儀先生以 PowerPoint 軟件輔助講解，提出以下要點，反對把申述地點(香葉道 2 號)由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，以及把建築物高度限制定為主水平基準上 120 米：

- (a) 由其中兩個易受影響的視點(即香港仔下水塘及香港仔郊野公園涼亭)眺望，並不會看見位於申述地點編號 4 的擬議發展。擬議發展只有從珍寶海鮮舫眺望才可看到，但其中大部分會被位於惠福道待售政府土地的未來發展及黃竹坑邨重建後的樓宇所遮擋。由於擬議發展位於「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的盡頭，即使在黃竹坑邨重建前，亦非十分顯眼；
- (b) 根據文件第 3.3 段，有關「黃竹坑商貿區建築物高度限制」的研究(下稱「研究」)建議，把「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高建築物高度定為主水平基準上 140 米。這項建議與城規會於二零零四年十二月十七日所批准位於申述地點的酒店發展項目的建築物高度(主水平基準上 134.7 米)相符；
- (c) 由於毗鄰的用地面積較小，只有約 1 000 或 2 000 平方米，其上的建築物不大可能重建至主水平基準上 120 米的高度，未能締造出梯級式的高度輪廓；

- (d) 申述地點面積約為 4 500 平方米，差不多是該地帶內最大的，故此其建築物高度限制應獲得放寬；
- (e) 根據文件第 4.5 段，建築物高度定於主水平基準上 120 米為合理的水平，可使當局在不削弱發展潛力的前提下，為商業建築物定出最低高度。當局採用最低高度(主水平基準上 120 米)作為分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的最高建築物高度，做法並不公平；
- (f) 如果把建築物高度限制維持為主水平基準上 120 米及 140 米，城規會將需要考慮更多要求略為放寬建築物高度限制的申請；
- (g) 獲准的酒店發展計劃難以落實，因為該個由申述地點先前的擁有人提交的發展計劃，實際上並不可行，需要作出修訂；
- (h) 申述人原則上支持在「其他指定用途」註明「商貿」地帶加入建築物高度限制，但在申述地點所實施的建築物高度限制則並不恰當；以及
- (i) 申述人撤回先前取消建築物高度限制的建議，改為要求把申述地點由「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，而建築物高度限制則定為主水平基準上 140 米。

[陳偉明先生此時暫時離席。]

申述編號 6 及 7

42. 林靜瑜女士及 Ian BROWNLEE 先生以 PowerPoint 軟件及一些在席上提交的圖表輔助講解，就申述編號 6 及 7 提出以下要點，反對把兩個申述地點(香葉道 8 號及業發街 4 號，以及黃竹坑道 50 號)由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，以及把建築物高度限制定為主水平基準上 120 米：

在黃竹坑商貿區設定建築物高度限制的需要

- (a) 根據分區計劃大綱圖，設定建築物高度限制的主要原因，是爲了保存現有的綠化 —— 視覺 —— 通風廊，以及盡量避免建築物遮擋從易受影響視點眺望的山脊、海面或天際景觀。然而，黃竹坑商貿區(特別是其東面部分)對已認定的綠化 —— 視覺 —— 通風廊的影響只是十分輕微。黃竹坑商貿區內的發展不會影響從研究所選定的三個視點(即香港仔郊野公園涼亭、香港仔下水塘水壩及珍寶海鮮舫)眺望的景觀；
- (b) 如果按照申述人的建議進行發展，只有西面部分的發展可從香港仔郊野公園涼亭及香港仔下水塘水壩看到，其餘部分會被成齡樹、班納山及天然地勢所遮擋。因此，申述人的建議對從該兩個位於黃竹坑商貿區北面較高處的視點眺望的景觀，影響只是十分輕微；
- (c) 雖然如果按照申述人的建議進行發展，從珍寶海鮮舫看到的建築物將會十分顯眼，但無論根據建築物高度限制或申述人的建議進行發展，高度輪廓在如此近的距離(500 米)及地面／行人的層面來看，分別並不顯著。即使該處的發展高度只是主水平基準上 120 米，亦會遮擋山脊線；
- (d) 在黃竹坑商貿區內先前共有 10 個酒店發展項目獲得批准，建築物高度由主水平基準上 121.1 米至 144.7 米不等，平均高度爲主水平基準上 133 米。在申述地點編號 6 及 7 的獲准酒店發展項目，建築物高度分別爲主水平基準上 127 米及 133 米；
- (e) 黃竹坑商貿區內的獲准酒店發展項目不會獲得落實，因爲修訂土地契約所涉及的土地補價高昂，發展商將會放棄發展酒店，轉而興建辦公室樓宇；

- (f) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制，將會令辦公室樓宇或工業／辦公室樓宇的上蓋面積、建築設計及高度變得千篇一律；

申述人的建議

- (g) 申述地點的建築物高度限制應放寬至主水平基準上 140 米，使建築設計及用途更具彈性。擬議的建築物高度限制合理，與規劃署在研究中所作的建議及在黃竹坑道南面的獲准酒店發展項目相符；
- (h) 如果城規會認為該區應具有梯級式的高度輪廓，申述人建議把黃竹坑道北面的土地的建築物高度限制定為主水平基準上 160 米，以締造出兩個不同的高度級別，使建築物的高度朝北面逐步上升；

[陳偉明先生此時返回會議席上。]

不同高度對設計彈性的影響

- (i) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制，將會令建築物的高度千篇一律，外形單調乏味。如果建築物高度限制定為主水平基準上 140 米，建築物高度輪廓將會有輕微變化，因為一些建築物會發展至主水平基準上 140 米，而在一些面積較小的用地，建築物的高度仍然會維持為主水平基準上 120 米。如果把建築物高度限制進一步放寬至主水平基準上 160 米，建築物的外形將會更具變化，因為在一些面積較大的用地上，將會興建高達主水平基準上 160 米的建築物；以及

略為放寬建築物高度限制的考慮因素

- (j) 在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖《說明書》第 8.9.4 段中，並無說明城規會在評審略為放寬建築物高度限制的申請時，甚麼因素會被納入考慮之列。在其他分區計劃大綱圖中，通常會說明甚麼相關因素可獲得考慮。此舉實有必要，因為可為發展

商提供清晰的指引。城規會考慮的因素可包括創新的建築設計、優質的內部設計，以及可使建築物高度有所變化及改善市容的設計。

43. 一名委員詢問為何惠福道待售政府土地的建築物高度限制只是在土地契約中列出，未有納入分區計劃大綱圖內。謝建菁女士回答表示，該塊土地位於黃竹坑商貿區以南，在分區計劃大綱圖中是劃為「住宅(甲類)」地帶。當局現正就整個黃竹坑區的建築物高度限制進行檢討，稍後會把有關限制納入分區計劃大綱圖內。在有關建築物高度的全面檢討完成前，當局在惠福道用地的土地契約條件中加入建築物高度限制，以便售賣該塊土地。

44. 由於申述人的代表已陳述了他們的意見，委員亦再無其他問題，主席告知申述人的代表，申述和意見的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並會在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、申述人的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

45. 主席表示，根據背景資料顯示，規劃署在研究中原本建議為黃竹坑商貿區內的「其他指定用途」註明「商貿」地帶設定主水平基準上 140 米的建築物高度限制，但都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在考慮過研究結果後，議決把建築物高度限制定為主水平基準上 120 米及 140 米，以締造出梯級式的高度輪廓。編號 1 的申述人要求把建築物高度限制收緊至主水平基準上 100 米或以下。對於南區區議會所關注的交通問題，委員應留意該區的交通流量只會受獲准的地積比率影響，與建築物高度限制並無關係。其他申述人均要求放寬建築物高度限制，所提出的理由大致相同。實際上，一些獲准酒店發展項目的建築物高度已超越主水平基準上 120 米。黃竹坑商貿區部分地方的建築物高度限制因此已定得較為寬鬆(主水平基準上 140 米)。最後獲城規會同意收納在分區計劃大綱圖的建築物高度限制(主水平基準上 120 米及 140 米)，是經諮詢公眾和合理地平衡各方利益後定出。

46. 一名委員表示，當小組委員會早前考慮研究結果時，部分委員已覺得主水平基準上120米及140米的建築物高度限制定得過於寬鬆。然而，由於該區所准許的最高地積比率為15倍，而且又有一些獲准發展計劃的建築物高度超越主水平基準上120米，設定更緊的建築物高度限制並不切實際。現時的建築物高度限制只是作出合理的妥協。該名委員建議，城規會可因應其中一名申述人的建議，考慮在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明，在審議有關略為放寬建築物高度限制的申請時，哪些因素會納入考慮之列。

[趙德麟博士此時暫時離席。]

47. 其他委員亦認為應維持分區計劃大綱圖中所訂明的建築物高度限制，並就申述和意見提出以下觀點：

- (a) 現時的建築物高度限制是經詳細研究和仔細考慮後才收納在分區計劃大綱圖內；
- (b) 有關限制不應作出修改，尤其是在考慮到南區區議會所提出的疑慮後；
- (c) 規劃署所作的全面視覺影響評估已證明分區計劃大綱圖中所載的建築物高度限制合適；
- (d) 實際上一些申述人亦表示原則上支持在黃竹坑商貿區實施建築物高度管制；
- (e) 對於要求略為放寬建築物高度限制的申請，城規會會按個別情況作出評估。如果申請人能夠證明其計劃具有規劃及設計上的優點，對視覺的影響亦可以接受，城規會可考慮放寬建築物高度限制 10% 或更多一點；以及
- (f) 在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明，當審議有關略為放寬建築物高度限制的申請時，哪些因素會納入考慮之列，可釋除部分申述人的疑慮。

48. 主席總結表示，根據委員的意見和建議，城規會不宜順應申述而對分區計劃大綱圖作出修訂，但分區計劃大綱圖的《說明書》應作出修訂，清楚說明當城規會審議有關略為放寬建築物高度限制的申請時，哪些因素會納入考慮之列。

申述編號 1

49. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 1 而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 現時在黃竹坑商貿區所訂立的高度限制(主水平基準上 120 米及 140 米)，已平衡多方面的考慮因素，包括黃竹坑和香港仔的特色和特點、鮮明的市容、已獲規劃許可的發展計劃、區內情況、地理環境及視覺影響等。在為黃竹坑商貿區評定適當的高度限制時，當局須在保護公眾所享景觀與私人發展權利兩者之間取得平衡；以及
- (b) 如果建築物高度限制進一步收緊至主水平基準上 100 米或以下，未來在黃竹坑商貿區所進行的發展／重建計劃未必能夠達到《建築物(規劃)規例》所准許的最大非住用地積比率。現行的高度限制並不會為黃竹坑商貿區帶來額外的交通流量，因為交通流量只會受准許的最大非住用地積比率影響，與建築物高度限制並無關係，而准許的最大非住用地積比率將會維持不變。

申述編號 2 及 3

50. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 2 及 3 而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 由於黃竹坑商貿區正在轉型，對高層商業大廈的需求甚殷，因此實有迫切需要制訂建築物高度管制，以確保有關轉型不會對區內的視覺質素帶來不良影響；

- (b) 分區計劃大綱圖所載的法定建築物高度限制，是較有效規管已建設地區高度輪廓的措施。它可提供清晰的指引及確切的規範予發展商和設計師，以達到在黃竹坑商貿區作出高度管制的目標；
- (c) 現時在黃竹坑商貿區所訂立的高度限制(主水平基準上 120 米及 140 米)，已平衡多方面的考慮因素，包括黃竹坑和香港仔的特色和特點、鮮明的市容、已獲規劃許可的發展計劃、區內情況、地理環境及視覺影響等。在為黃竹坑商貿區評定適當的高度限制時，當局須在保護公眾所享景觀與私人發展權利兩者之間取得平衡；
- (d) 主水平基準上 120 米及 140 米的建築物高度，可容許建築物發展至《建築物(規劃)規例》所准許的最大非住用地積比率，而同時又可使建築物高度輪廓方面具有一定的彈性。分區計劃大綱圖內有關可略為放寬建築物高度限制的條文，以及黃竹坑商貿區內的休憩用地及低矮的「政府、機構或社區」設施，可為該區的整體建築物高度輪廓帶來變化。至於可能出現的單調建築物高度輪廓、不合標準的建築物及通風不良／天然光線不足的情況，則可透過審慎規劃及特別的建築和布局設計盡量改善；以及
- (e) 規劃署已承諾在小組委員會同意有關建築物高度限制後，對黃竹坑商貿區四周的建築物高度管制進行全面檢討。此外，當局在考慮到擬在黃竹坑商貿區實施的建築物高度限制後，最近已調低惠福道待售政府土地的建築物高度水平。

申述編號 4

51. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 4 而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 由於黃竹坑商貿區正在轉型，對高層商業大廈的需求甚殷，因此實有迫切需要制訂建築物高度管制，

以確保有關轉型不會對區內的視覺質素帶來不良影響；

- (b) 分區計劃大綱圖所載的法定建築物高度限制，是較有效規管已建設地區高度輪廓的措施。它可提供清晰的指引及確切的規範予發展商和設計師，以達到在黃竹坑商貿區作出高度管制的目標；
- (c) 現時在黃竹坑商貿區所訂立的高度限制(主水平基準上 120 米及 140 米)，已平衡多方面的考慮因素，包括黃竹坑和香港仔的特色和特點、鮮明的市容、已獲規劃許可的發展計劃、區內情況、地理環境及視覺影響等。在為黃竹坑商貿區評定適當的高度限制時，當局須在保護公眾所享景觀與私人發展權利兩者之間取得平衡；以及
- (d) 雖然在申述地點的獲准酒店發展計劃中，建築物的高度達主水平基準上 134.7 米，但有關計劃並不會因實施建築物高度限制而受到影響，故此城規會認為無需撤回或修訂擬議的建築物高度限制(主水平基準上 120 米及 140 米)。

申述編號 5

52. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 5 而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 由於黃竹坑商貿區正在轉型，對高層商業大廈的需求甚殷，因此實有急切需要制訂建築物高度管制，以確保有關轉型不會對區內的視覺質素帶來不良影響；
- (b) 分區計劃大綱圖所載的法定建築物高度限制，是較有效規管已建設地區高度輪廓的措施。它可提供清晰的指引及確切的規範予發展商和設計師，以達到在黃竹坑商貿區作出高度管制的目標；

- (c) 現時在黃竹坑商貿區所訂立的高度限制(主水平基準上 120 米及 140 米)，已平衡多方面的考慮因素，包括黃竹坑和香港仔的特色和特點、鮮明的市容、已獲規劃許可的發展計劃、區內情況、地理環境及視覺影響等。在為黃竹坑商貿區評定適當的高度限制時，當局須在保護公眾所享景觀與私人發展權利兩者之間取得平衡；以及
- (d) 規劃署已承諾在小組委員會同意有關建築物高度限制後，對黃竹坑商貿區四周的建築物高度管制進行全面檢討。此外，當局在考慮到擬在黃竹坑商貿區實施的建築物高度限制後，最近已調低惠福道待售政府土地的建築物高度水平。

申述編號 6 及 7

53. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 6 及 7 而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 由於黃竹坑商貿區正在轉型，對高層商業大廈的需求甚殷，因此實有迫切需要制訂建築物高度管制，以確保有關轉型不會對區內的視覺質素帶來不良影響；
- (b) 分區計劃大綱圖所載的法定建築物高度限制，是較有效規管已建設地區高度輪廓的措施。它可提供清晰的指引及確切的規範予發展商和設計師，以達到在黃竹坑商貿區作出高度管制的目標；
- (c) 現時在黃竹坑商貿區所訂立的高度限制(主水平基準上 120 米及 140 米)，已平衡多方面的考慮因素，包括黃竹坑和香港仔的特色和特點、鮮明的市容、已獲規劃許可的發展計劃、區內情況、地理環境及視覺影響等。在為黃竹坑商貿區評定適當的高度限制時，當局須在保護公眾所享景觀與私人發展權利兩者之間取得平衡；

- (d) 主水平基準上 120 米及 140 米的建築物高度，可容許建築物發展至《建築物(規劃)規例》所准許的最大非住用地積比率，而同時又可使建築物高度輪廓方面具有一定的彈性。分區計劃大綱圖內有關可略為放寬建築物高度限制的條文，以及黃竹坑商貿區內的休憩用地及低矮的「政府、機構或社區」設施，可為該區的整體建築物高度輪廓帶來變化。至於可能出現的單調建築物高度輪廓、不合標準的建築物及通風不良／天然光線不足的情況，則可透過審慎規劃及特別的建築和布局設計盡量改善；
- (e) 規劃署已承諾在小組委員會同意有關建築物高度限制後，對黃竹坑商貿區四周的建築物高度管制進行全面檢討。此外，當局在考慮到擬在黃竹坑商貿區實施的建築物高度限制後，最近已調低惠福道待售政府土地的建築物高度水平；以及
- (f) 放寬建築物高度限制至主水平基準上 145 米及 170 米，將會在視覺上產生不良影響，尤其會影響及從香港仔郊野公園和香港仔海峽內選定視點眺望的景觀。從城市設計的角度而言，有關建議並不理想。

54. 會議於下午二時三十分繼續舉行。

55. 秘書和下列委員出席了下午的會議：

劉吳惠蘭女士

黃景強博士

黃澤恩博士

陳偉明先生

梁廣灝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

鄭心怡女士

梁剛銳先生

署理環境保護署署長

趙德麟博士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

議程項目 6

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/K9/206

擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍紅磡蕪湖街 83 號的一幢現有商業／辦公室建築物改作酒店用途

(城規會文件第 7653 號)

補充文件

(城規會文件第 7653 號)

[聆訊以廣東話進行。]

56. 秘書向委員簡介說，在發出城規會文件第 7653 號後，申請人在二零零六年八月四日提交了一封信件連三份法律及技術資料，以支持其覆核申請。整套資料已送交秘書處，供委員在會議中參考。由申請人的法律代表提交的補充資料，先前是有關「住宅(甲類)」地帶「註釋」中備註欄的法律解釋，故有需要徵詢律政司的意見，以助城規會考慮這宗申請。由於補充資料僅於城規會會議的一個星期前即二零零六年八月四日提交，因此在會議前沒有足夠時間徵詢律政司的意見。規劃署建議延期對這宗覆核申請作出決定，待徵詢律政司的意見後，再將個案提交城規會作出考慮。當局於二零零六年八月十日向委員及申請人發出城規會文件第 7653 號的補充文件。

57. 秘書補充說，在有關補充文件發出後，申請人的法律代表於二零零六年八月十一日提交了一封信件，反對規劃署的延期建議，理由是建議中並無編定重新提交覆核申請的日期；規劃署並沒有要求須早於覆核會議舉行一個星期前提交書面申述，而且有關書面申述並不複雜。申請人要求在下一次于二零零六年八月二十五日舉行的城規會會議對有關覆核申請進行聆訊。信件的副本在會議上提交供委員參考。

58. 主席指出，他理解申請人的憂慮。不過，由於補充資料數量頗多，並且涉及法律事宜，故應給予政府部門足夠時間提供意見。主席建議，在一個月內再向城規會提交個案是合理的做法。委員對此表示同意。

商議部分

59. 經進一步商議後，城規會同意延期對這宗覆核申請作出決定，並會在一個月內再將個案提交城規會考慮。

議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/K2/177

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍油麻地砵蘭街 61 至 63 號
偉來商業大廈地下、1 樓、2 樓至 4 樓(部分)和 5 樓至 14 樓開
設酒店(賓館)

(城規會文件第 7654 號)

補充文件

(城規會文件第 7654 號)

[聆訊以廣東話進行。]

60. 秘書向委員簡介說，現時這宗覆核申請與城規會在是次會議議程項目 6 中考慮的編號 A/K9/206 的申請性質類似。由於為支持這宗覆核申請而提交的進一步資料，對現時這宗覆核申請而言，可能具有法律含意，而且考慮到城規會就編號 A/K9/206 的申請所作的決定，故建議延期考慮這宗覆核申請，並在一個月內再將個案提交城規會。委員同意這個做法。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/366

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段
第 393 號(部分)

關設臨時貨倉、工場及辦公室(為期兩年)

(城規會文件第 7650 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

61. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和以下申請人獲邀出席會議：

劉偉焜先生

申請人

62. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。蘇先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，講解下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年四月七日拒絕擬在《錦田南分區計劃大綱圖》上劃為「鄉村式發展」地帶的一塊用地闢設臨時貨倉及辦公室（為期兩年）的申請的原因；
- (b) 申請人為支持覆核申請而提出的理據；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長認為由於有民居貼近申請地點的北面、西面和南面，預計該發展在環境方面會產生滋擾；因此，即使不設工場亦不贊成批准申請。曾經有人在二零零五年投訴該地點的活動產生噪音滋擾，並使交通受到影響。渠務署總工程師／新界北認為，如果個案獲批准，申請人應提交一份渠務建議書，並切實執行建議；
- (d) 在公眾查閱期間，當局沒有接獲公眾人士的意見，亦沒有從元朗民政事務專員接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——不支持這宗申請，理由是「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。該地點的永久發展意向，是供當地村民興建小型屋宇，有關的貨倉用途違反了這個意向；而且沒有足夠的資料，證明不能夠遷往其他地點，也沒有足夠的資料，證明擬議發展在環境和渠務方面，不會對周圍地區造成不良影響。

63. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請劉偉焄先生提出下列要點：

- (a) 擬議臨時貨倉不會涉及任何工場活動，而且在環境方面不會對當地村民有不良影響。他在會上提交泰康圍祖堂支持申請的信件；

- (b) 在視覺方面，申請人願意減少貨倉的高度；以及
- (c) 擬議用途與附近的同類土地用途互相協調。

64. 一名委員要求澄清下列事宜：

- (a) 圖 R-3 的實地照片所攝毗連的三層高建築物的類別；以及
- (b) 該處將來的發展。

65. 蘇應亮先生回答如下：

- (a) 按照圖 R-2 和 R-3 所顯示，申請地點的東面、北面和南面有小型屋宇發展和住宅；以及
- (b) 該處劃為「鄉村式發展」地帶，主要預算作興建小型屋宇之用。

66. 由於申請人沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在申請人離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

67. 一名委員表示，由於申請地點附近建有村屋，申請的臨時用途雖然只有兩年，但由於該地點的永久發展預算是供當地村民興建小型屋宇，申請用途會破壞永久發展，並且與此不相協調。主席同意這項意見。委員同意不支持這宗申請。

68. 經進一步商議後，城規會就覆核結果 決定拒絕 這宗申請，理由如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線，有關發展不符合這個意向；而且申請書上沒有足夠的資料，證明不能夠遷往其他地點；

- (b) 在申請地點的發展 會產生環境方面的滋擾，可能影響申請地點毗鄰的民居，因此會與這些民居不相協調；以及
- (c) 申請書上沒有足夠的資料，證明有關發展在環境和渠務方面，不會對周圍地區造成不良影響。

議程項目 9

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/301

擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 246 號餘段、第 247 號、第 248 號、第 249 號、第 250 號 B 分段餘段(部分)、第 276 號 B 分段餘段、第 277 號 B 分段餘段(部分)、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 286 號、第 287 號(部分)、第 288 號、第 289 號、第 290 號、第 291 號、第 292 號、第 293 號和第 294 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車和貨車)(為期三年)

(城規會文件第 7651 號)

[聆訊以英語和廣東話進行。]

簡介和提問部分

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

潘家樂先生	申請人
郭志文先生]
鄧房友先生] 申請人的代表
鄧志斌先生]

70. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇先生以圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年三月十七日拒絕擬在新田分區計劃大綱圖劃為「綠化地帶」的土地內闢設臨時公眾停車場(私家車和貨車)(為期三年)的申請的理由；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提出的理由；
- (c) 申請人建議取消貨車的泊車位；將擬議泊車位由100個減至40個；以及將申請的規劃許可期限由三年縮短至12個月。申請人亦提交了經修訂的地盤平面圖連景觀設計圖及潘屋村村民的支持信；
- (d) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為落馬洲路的毗連道路和路口的容車量已飽和，而且當落馬洲支線終點站附近的新公共交通交匯處於二零零七年啓用後，預計車輛流量會有所增加。警務處處長考慮到落馬洲路是通往鐵路支線邊境管制站並連接公共交通交匯處的唯一車輛通道，亦是通往有關地點的唯一緊急車輛通道，故此不能容忍因交通流量增加而出現交通擠塞或意外，影響公共交通交匯處的運作。申請地點西北面及通道附近有易受影響的用途，環境保護署署長關注擬議發展會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點在復耕用途方面的潛力屬於高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展會令現有「綠化地帶」及濕地緩衝區的植被減少，並削弱鄉郊景觀特色。有關沿地盤界線栽種樹木的美化環境建議，亦不能補償已失去的植物及景觀特色的改變；
- (e) 在公眾查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經元朗民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為在洲頭西路北面的「綠化地帶」內並無先前同類申請獲得批准。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令環境質素下降。列舉的四個在附近作同類用途的個案

(申請編號 A/YL- ST/83、116、117 及 140)，在一九九九年至二零零零年期間獲得批准，考慮因素包括該些地點位於鐵路支線計劃的範圍內，並且在南面較遠處接近青山公路的位置，因此在鐵路支線計劃動工前，可以為區內居民及過境旅客提供臨時泊車設施。編號 A/YL-ST/292 申請所涉的地點位於洲頭西路南面，批准這宗申請，是為便利過境旅客，現時這宗申請不能基於同一因素考慮。

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

71. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。潘家樂先生在會議上提交一些附加資料(包括參考信件 1 至 6 號及一封由鄉事委員會發出的支持信)，供委員參考。他以圖則作為輔助工具陳述下列要點：

- (a) 如參考信件 1 至 6 號所示，他最近曾致函政府熱線及有關政府部門，要求在潘屋村提供停車場，但並沒有效用，因為當局一般不會在私人住宅區提供公共泊車設施。而潘屋村附近的政府土地亦不適合闢設公共收費停車場；
- (b) 由於地點位處市郊，故有需要使用私家車作為交通工具。服務潘屋村的公共交通設施有限。大部分村民(主要為長者)均須橫過有重型車輛行駛的道路，然後在落馬洲路等候小型公共巴士；
- (c) 由於該村發展密集，故缺乏適當的泊車位，而當新住宅發展項目完成後，對泊車位的需求便會有所增加。潘屋村現有 50 幢三層高屋宇及 150 名居民，約需要 140 個泊車位，因為有 60% 的居民擁有車輛，而有 30% 的居民更擁有多於一部車輛。加上要為新發展項目預留 10 個泊車位，泊車位總需求量約為 150 個。扣除部分屋宇外面現有的 30 個泊車位，仍需 120 個泊車位。建議將停車場的泊車位減至 40 個，僅能應付燃眉之急。申請地點位置方便，由潘屋村步行前往，五分鐘內便可到達，屬於唯一

可選擇的地點。擬議用途已獲超過 20 名擁有人及祖堂同意；以及

- (d) 這宗申請旨在提供有條不紊而且集中的泊車設施，以便利附近村民，並可避免隨處泊車，造成保安問題，過去曾因此發生罪案。闢設停車場亦可令年長村民出入更為安全。

72. 郭志文先生以一些圖則作為輔助工具，並補充下列要點：

- (a) 擬議停車場屬於「綠化地帶」的第二欄用途，城規會應從寬考慮這宗申請，因為這宗申請旨在滿足區內村民的基本泊車需要。在洲頭西路南面的「綠化地帶」內闢設臨時停車場的同類申請(編號 A/YL-ST/83、116、117、140 及 292)均獲批准；
- (b) 申請地點內以及洲頭西路北面土地並沒有農業活動，但有同類申請獲批准的洲頭西路南面土地則有農業活動。擬議發展不會降低土地在復耕用途方面的潛力，因為當擬議停車場結束運作後，有關地點可恢復作農業用途，例如苗圃；
- (c) 擬議用途是為回應區內居民需要而提出的方案，旨在解決隨處泊車問題。按照美化環境建議，申請人會設立 30 米緩衝區，並保留現有樹木，以改善景觀質素；
- (d) 政府部門所關注的技術問題，或是出於誤解，或能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決。渠務署並不反對這宗申請。現有的樹木(直徑為 90 毫米至 1 000 毫米)將會保留，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。建議闢設 40 個泊車位，旨在為現時使用落馬洲路的車輛提供服務，並不會令交通流量顯著增加。潘屋村缺乏適當的泊車設施，令該區的交通問題進一步惡化，這點與運輸署及警務處處長的意見相反；

[趙德麟博士此時到達出席會議。]

- (e) 批准現時這宗申請不會立下先例，因為申請地點的情況獨特。申請人選擇申請地點是要避開北面的小圓丘。附近地區有特別的天然及地理限制，無法發展同類停車場，其中包括東面的鄉村地區、南面的池塘、東面的道路及設有墓地的北面高地。由於申請地點已經平整，並且是空置的，因此不需額外進行工程便可作停車場用途；
- (f) 當局不應把泊車問題置之不理，或容許將私人土地非法改作不受規管的泊車用途，而審慎的做法是把申請地點關作管理完善的停車場，這樣對環境造成的滋擾最輕微，亦能滿足區內居民的需要；
- (g) 申請人已獲得新田鄉事委員會以書面方式表示支持。申請人亦同意倘日後附近關設新的泊車設施，便會停止其停車場的運作；以及
- (h) 鑑於申請地點的情況獨特，以及擬議用途可改善現有的泊車問題，城規會應從寬考慮這宗申請，因為有關用途可應付區內居民的基本泊車需要。

73. 一名委員要求蘇應亮先生澄清以下事項：

- (a) 假設面積如此廣闊的申請地點(5 600 平方米)只提供 40 個泊車位，潘屋村未來的泊車位需求估計是多少；以及
- (b) 附近地區的停車場供應狀況，以及有關設施是供區內居民抑或過境旅客使用。

74. 蘇應亮先生根據一份在會議提交的圖則作出以下回應：

- (a) 他並無有關該村泊車需求預計的資料。不過，根據圖 R-3 的實地照片，有貨車及車輛在該村的空置土地停泊。這表示有可供泊車的土地；以及

- (b) 落馬洲路對面的其他地帶內有一些同類申請獲得批准，但背景並不相同。該等申請獲批給許可是由於有關土地先前曾獲批給規劃許可，而且申請人能證明其發展建議在技術上是可行的。就評估露天貯物用途而頒布的城規會規劃指引編號 13D 最近曾作修訂，使當局可靈活考慮在邊境地區闢設停車場的申請，以減輕跨境交通流量。洲頭西路北面的「綠化地帶」內並沒有土地先前曾獲批給規劃許可。申請地點先前是一個漁塘，後來被填平。不過，與落馬洲路西面的地區比較，申請地點附近一帶仍富有鄉郊特色。

75. 郭志文先生補充說，文件中的實地照片未必能反映繁忙時段(即上午九時前及下午六時後)的情況，這時段有大量車輛停泊在村內。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

76. 委員要求申請人代表澄清以下事項：

- (a) 潘屋村與申請地點交通的暢達程度；以及
- (b) 居民總數及新泊車位需求數目。

77. 潘家樂先生及郭志文先生作出以下回應：

- (a) 由申請地點步行往潘屋村需時少於五分鐘，另外有一條通道連接該村的北部；以及
- (b) 約有 100 至 200 名居民，而泊車位需求總數約為 100 至 120 個。先前申請的泊車位數量是 100 個，但現時已減至 40 個，以減低影響及解決政府部門所關注的問題，雖然 40 個泊車位只能應付燃眉之急。

78. 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

79. 一名委員認為這宗申請旨在應付居民對區內泊車位的需求，申請人提供的資料未能充分支持這宗申請。主席同意申請人未能清楚證明需要一個區內停車場，而且政府部門就闢設有關停車場在技術上是否可以接受表示關注。委員亦注意到村內有土地可供泊車用途。委員同意不能支持這宗申請。

80. 經再一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。申請書內未有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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排水、交通及景觀造成不良影響；以及
- (c) 如果這宗申請獲得批准，會為洲頭西路北面的「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。如果同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境的質素普遍下降。

[陳家樂先生此時離席。]

議程項目 10

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/310

擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 2131 號興建住宅及輕微放寬地積比率限制

(城規會文件第 7652 號)

[聆訊以廣東話進行。]

81. 秘書向委員簡介說，在發出城規會文件第 7652 號後，於二零零六年八月十日接獲申請人的來信，要求延遲兩個月考慮其覆核申請，以期有更多時間擬備進一步的資料，以回應環保署署長及規劃署分別在文件第 4.1.1 段及 6.2 段所提出的意見。信件的副本在會議上提交供委員參考。

82. 秘書解釋，在考慮延期要求時，應參考就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」頒布的城規會規劃指引編號 33，即是否有合理理由、第三方的權利或利益會否受影響，以及這宗申請會否無限期押後。倘延期要求獲得批准，一般而言，會給予申請人兩個月擬備進一步資料。由接獲進一步資料起計的兩個月內，有關個案將會再次提交城規會考慮。

83. 經商議後，城規會決定接納延期要求，並會給予申請人兩個月擬備進一步資料。由接獲進一步資料起計的兩個月內，有關個案將會提交城規會考慮。日期重新編定後，即須遵守，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/147

擬在劃為「綠化地帶」的西貢屋場第 222 約地段第 1250 號、1252 號、1254 號、1255 號、1256 號、1257 號、1259 號、1261 號、1262 號、1264 號、1265 號、1266 號、1268 號、1269 號、1270 號、1273 號、1274 號、1276 號、1277 號、1278 號、1280 號餘段、1281 號餘段、1282 號餘段及 1283 號興建 29 幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)

(城規會文件第 7649 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

84. 規劃署西貢及離島規劃 專員陳俊鋒先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

劉火安先生]
朱德深先生]
劉貴洪先生]
鍾天生先生]
劉福先生] 申請人代表
劉貴春先生]
劉牛先生]
劉亞明先生]
畢惠玲女士]

85. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請陳俊鋒先生向委員簡介這宗申請的背景。陳先生借助一些圖則，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零六年四月七日拒絕有關申請的理由。申請人擬在北港及沙角尾分區計劃大綱圖上一個劃為「綠化地帶」的地區內，為村民在屋場興建29幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (b) 申請人於二零零六年七月三日提交了進一步的資料；但表明如果資料須公布並須重新計算考慮申請的法定時限，便無需理會有關資料。城規會秘書認為有關的進一步資料應公布以供公眾提出意見，因此在顧及申請人的意願後，已告知申請人城規會將不會處理有關資料；
- (c) 政府部門的意見——地政總署西貢地政專員表示，所有申請地點均位於屋場村的「鄉村範圍」以外，根據現行政策，當局不應支持有關的小型屋宇申請。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為現有的連接道路是經由北港路和西貢公路連接其他地

區，但該道路已無容車餘量以配合未經規劃的發展。在「綠化地帶」內進行小型屋宇發展會立下先例，帶來累積的交通影響，以致有限的道路網絡不勝負荷。申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展在交通方面是可以接受的。土木工程拓展署土力工程處處長表示，各申請地點之上是陡峭的天然地形，該處曾經發生山泥傾瀉，並且位於天然水流線附近，有潛在的風險。申請書內並無提供足夠資料，以闡釋區內的斜坡穩定性。渠務署總工程師／新界北認為，申請地點所在的地區並無連接任何雨水及污水排放系統。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，該處已獲鑑定具高度景觀價值，但最近已被清除草木，進行平整。擬議發展及相關工程會對景觀質素造成不良影響，位於各申請地點之間的地段會因此而面對發展壓力，最終會進一步降低現有景觀的質素。各申請地點上並無重要的草木，但是在環境不受侵擾的情況下，日後或有植物自然再生；

- (d) 在公眾查閱期內共接獲九份公眾意見書和區內人士意見書。西貢民政事務專員表示，一名西貢區議員支持有關個案，因為申請地點位於集水區下方，並且有通道直達。當局曾於二零零四年就黃竹山新村一宗同類申請批給許可，因此應從優考慮這宗申請，把有關「綠化地帶」內的部分土地改劃為「鄉村式發展」地帶。會議上並呈示了新界社團聯會提交城規會的同類意見，以供委員參考；
- (e) 在上述九份公眾意見書中，兩份意見書提出反對，七份意見書表示支持。反對者關注到擬議通道對環境的影響和所需的額外土地；有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向不相協調；以及有關發展不符合有關小型屋宇發展的臨時準則和有關擬在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引。支持者則認為，有關的「鄉村式發展」地帶不適合興建小型屋宇，而有關的「綠化地帶」會剝削村民的發展權；申請地點位於集水區範圍以外，並有通道直達；把屋場現有的「鄉村式發展」地帶與各申請地點互

換，不會對區內生態和景觀特色造成不良影響。當局曾在二零零四年以自然保育為由，作出類似的調動，把菠蘿輦的「綠化地帶」與「鄉村式發展」地帶互換。申請地點也可作為屋場村的替代地點；以及

- (f) 規劃署的意見——不支持這宗申請，因為有關政府部門基於交通和技術方面的理由提出反對；申請地點位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外；以及有關發展不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展的指引和有關小型屋宇發展的臨時準則。支持有關的小型屋宇發展並不理想，因為違例的挖掘和填土工程會砍伐大量草木，使土地情況改變。批給許可會立下先例，鼓勵其他人進行類似的活動，以致「綠化地帶」被侵擾，對區內的景觀、交通和基礎設施的供應造成不良影響。有關把屋場村遷往申請地點(位於「鄉村範圍」以外)的建議並不符合土地政策。申請人如欲改劃分區計劃大綱圖上的用途地帶，可根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請。上文引述的先前個案涉及把茅坪新村的「鄉村式發展」用地改劃為「綠化地帶」，以及把躉場一塊替代用地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以保護一塊具有重要生態價值用地，其中無須遷移鄉村。鑑於個案的性質與規模不同，因此並無理據支持應以相同的考慮因素審議這宗申請。

86. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。劉火安先生借助一些圖則和資料(包括一封由規劃署發給申請人的信件)，提出下列要點：

- (a) 申請人已要求遷置屋場村，但獲規劃署告知「綠化地帶」內的小型屋宇發展可根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請；
- (b) 由於消防通道和集水區的問題，村民無法取得許可以興建小型屋宇。通往屋場的道路是水務署於一九七五年為水塘集水區鋪築的維修保養通道，但該通

道把鄉村範圍一分為二，罔顧村民的發展需要。當局曾以自然保育為由，批准在同一份分區計劃大綱圖上有關茅坪新村的改劃地帶申請；有關的審批原則與這宗申請有關，當局應採用有關原則考慮這宗個案，即是把屋場現有的「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，而申請地點則由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。「綠化地帶」的規劃意向不會因擬議的地帶互換安排而須作出妥協。如果個案獲得批准，村民會進行必要的評估和工程。有關建議已獲得西貢鄉事委員會、一名立法會議員和西貢區議員支持。

[梁廣灝先生此時返回參加會議。]

87. 劉貴洪先生和畢惠玲女士作出補充，提出以下要點：

- (a) 由於通道破爛，故村民無法在現有的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇；
- (b) 當水務署鋪築上述通道時，村民也支持有關計劃，但並未獲得賠償；
- (c) 現有通道不足以配合小型屋宇發展，但因鄉村面積太小，政府不接受鋪設新道路和擴闊現有通道的要求，所以把有關「鄉村式發展」地帶改設於申請地點是唯一的選擇。

88. 委員請陳俊鋒先生澄清有關屋宇及居民的現有數目和屋場村的小型屋宇需求預測。陳俊鋒先生作出回應，表示在最近的實地視察中，發現有數幢被丟空的屋宇，其中一幢仍然適合居住，只是並無跡象有人居住。屋場村現時並無村代表，因此無法提供最新的小型屋宇需求量，而根據西貢地政專員於一九九九年取得的資料，最新數字為 10 幢。

89. 劉火安先生回應主席的問題時表示，所有申請人代表都是屋場村的原居村民。

90. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在他們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代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

91. 主席解釋稱，由於技術問題和屋場的位置偏遠，村民無法取得許可以興建小型屋宇，因此選定了申請地點以作替代。她注意到申請人並無提供足夠的評估以支持其建議。申請地點覆蓋多塊細小土地，這些土地散布不同的位置，因此有關「綠化地帶」的規劃意向很可能要作出妥協，其完整性亦難免受損。有關茅坪新村的地帶改劃，旨在保護一個具重要生態價值的地點，無須遷置鄉村，該個案與這宗申請的性質並無直接關係，因此不能作為個案先例。

92. 委員從規劃和技術角度來看，普遍不支持這宗申請，因為有關申請並無充分理據，以支持應在有關「綠化地帶」內興建小型屋宇。不過，委員在討論過程中，就有關課題提出了以下意見：

- (a) 雖然鄉村已被荒置，但村民仍有權返回村中居住；
- (b) 有關課題的關鍵不是對小型屋宇的需求，而是在缺乏通道和在現有「鄉村式發展」地帶涵蓋集水區的情況下，如何使村民得以行使興建小型屋宇的權利；
- (c) 根據土地政策，當局劃定「鄉村範圍」作為小型屋宇發展的依據，因此任何有關鄉村面積和界線的改變，均須再作討論，由地政總署與村民達成協議；以及
- (d) 新界其他地區也有不少位置偏遠且被荒置的鄉村，即使不理會整體政策，不批准互換用途地帶以興建小型屋宇，實屬審慎的做法。

93. 主席指出，各申請地點均屬於農業地段，並非規劃作建屋用途，但屋場村民有權在有關的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，而該村尚未滿足的小型屋宇需求只有 10 幢。新界鄉村地區普遍缺乏緊急車輛通道，但有關問題可透過其他技術方法解決。伍謝淑瑩女士認為，與民政事務專員聯絡以查明屋場村的原居村民數目和小型屋宇需求預測有其用處。至於在遠離村中心區的地點興建小型屋宇的建議，可能會對土地及其他方面帶來影響，有關課題應從廣泛的政策層面予以考慮。

94. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 各申請地點均具有鄉郊特色，四周主要是天然林地。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為近郊的發展區的界限。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。城規會認為，擬議發展與附近地區不相協調，而且不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，這宗申請並無非常特殊的情況或規劃上的優越之處，促使城規會批給許可；
- (b) 這宗申請不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為所有申請地點均位於屋場村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外；
- (c) 屋場村的「鄉村式發展」地帶內已預留多塊小型屋宇用地，但申請書內未有提供足夠資料，以證明在有關的「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供興建小型屋宇；
- (d) 這宗申請亦不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展的指引，因為擬議發展會對各申請地點及其附近地區的景觀質素造成不良影響；
- (e) 擬議發展可能會影響天然斜坡的穩定性。申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對區內的斜坡穩定性造成不良影響；

- (f) 擬議發展會帶來額 外的交通，使北港路和西貢公路的交通情況惡化。申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的交通造成不良影響；以及
- (g) 批准這宗申請會為有關「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。如果這類申請均獲批准，累積影響所及，會令發展侵入「綠化地帶」，對區內的天然景觀、交通及基礎設施的供應造成不良影響。

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 12

108. 主席表示這項議程不會公開讓公眾觀看，原因是規劃申請應根據修訂前的《城市規劃條例》處理。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條

將《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/2A》

呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 7657 號)

[會議以廣東話進行。]

108. 秘書在會上告知委員，梁廣灝先生在清水灣地區擁有一項物業，故就此項目申報利益。主席表示此程序事項並無商議部分，因此梁先生無須就此項目申報利益。

109. 秘書簡介文件內容。

110. 經商議後，城規會決定：

- (a) 同意《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/2A》及其《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《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/2A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/2A》的最新《說明書》適宜連同該分區計劃大綱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]

根據《城市規劃條例》第 8 條

將《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/7A》

呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 7658 號)

[會議以廣東話進行。]

111. 秘書簡介文件內容。

112. 經商議後，城規會決定：

- (a) 同意《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/7A》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《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/7A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；
- (c) 通過《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/7A》的最新《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

擬把《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》
發還以作出修訂
(城規會文件第 7656 號)

[機密項目。]

113. 此項目的會議記錄另行以機密形式記錄。

議程項目 16

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

114. 餘無別事，會議於下午五時結束。

