

二零零九年八月十四日舉行的城市規劃委員會
第 941 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

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

簡松年先生

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

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼女士

梁剛銳先生

陳漢雲教授

馬錦華先生

鄧淑明博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

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

杜德俊教授

陳炳煥先生

鄭恩基先生

方和先生

陳仲尼先生

李偉民先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)(候任)
周達明先生

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
謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
胡明儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年七月三十一日第 940 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 規劃署助理署長／委員會劉星先生代表秘書報告，就二零零九年七月三十一日第 940 次會議記錄第 5(e)及(f)段提出的擬議修訂副本已於會上呈交委員考慮。由於委員對擬議修訂並無意見，會議記錄經上述修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[閉門會議]

2. 此議項以機密方式記錄。

[黃婉霜女士此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

可持續發展委員會的「優化建築設計－締造可持續建築環境」
社會參與過程

(城市規劃委員會文件第 8378 號)

[會議以英語及廣東話進行。]

3. 以下政府和可持續發展委員會(下稱「委員會」)的代表此時獲邀出席會議：

陳智思先生	委員會主席
林雲峰教授	優化建築設計－締造可持續建築環境 支援小組召集人
譚安德博士	社會參與規劃總監

陳國衛先生 環境局助理秘書長(可持續發展)

何巧清博士 香港理工大學

莫德輝先生 香港理工大學

4. 主席歡迎委員會的代表出席會議。他表示有關建築環境的事宜(例如建築物體積和高度)，屬於多種城市規劃工作的重要範疇。他感謝委員會承擔這項具挑戰的工作，負責收集公眾意見，以便從提供環保設施以締造綠化和健康環境與限制建築物體積兩者之間取得平衡。他認為社會參與活動的結果對城規會日後的工作有重大影響，繼而邀請委員會的代表向委員簡介文件的背景。

5. 陳智思先生簡介「優化建築設計—締造可持續建築環境」社會參與過程的背景。他表示委員會是應政府邀請，研究有關優化建築設計的事宜，以締造可持續建築環境，公眾對此非常關注。他特別指出，根據先前的經驗，寬免總樓面面積會影響建築物的高度和體積。此課題已引起爭議及廣泛討論，因為一方面個別樓宇的居民的生活環境可能獲得改善，但另一方面，附近居民的生活環境卻可能會惡化。因此，委員會在二零零九年六月發出「誠邀回應」文件，鼓勵公眾討論有關課題。在社會參與過程中，很多專業人士及公眾表示參與過程不應局限於三個主要課題(即總樓面面積寬免、可持續建築設計及建築物的能源效益)，而應該涵蓋更多範疇，包括檢討現行法例和機制。雖然委員會察悉須就建築環境進行綜合研究，但仍傾向首先集中研究上述三個課題，以便在二零一零年年中或之前向政府提出建議。陳先生保證，所有接獲但屬該三個課題範疇以外的意見，日後均會由委員會跟進。他表示社會參與過程已經展開，而委員會已致函公眾和相關人士，邀請他們提出意見。委員會曾與若干專業人士和相關人士(包括香港地產建設商會)會面，並曾出席兩個公眾論壇。現在進一步安排舉辦其他公眾論壇。理工大學將協助整理諮詢過程中收集到的意見。

6. 譚安德博士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工作，陳述下列各點：

目的和範圍

- (a) 由委員會負責舉辦的社會參與活動由二零零九年六月二十日開始，至二零零九年十月底止。活動旨在鼓勵社會人士討論如何通過三方面締造優質的可持續建築環境－
 - (i) 可採用的可持續建築設計方案－跟進委員會於二零零四年首次為可持續建築設計指引就都市生活空間舉辦的社會參與活動；
 - (ii) 對有關總樓面面積的建築物設計現有政策作出規管的方案－回應社會要求處理建築物過高和發展體積過大的問題，特別是在嘉亨灣事件發生後；以及
 - (iii) 建築物的能源效益－處理在氣候轉變及能源效益方面全球面對且日益增加的挑戰；

- (b) 活動集中處理用地內的建築物設計和布局，以及對附近地區的環境質素及可持續發展所造成的影響。活動分為五個階段：
 - (i) 確定優先處理的範疇；
 - (ii) 編制「誠邀回應」文件；
 - (iii) 在二零零九年六月底至十月底期間舉辦一系列參與活動；
 - (iv) 獨立分析公眾意見，並編制呈交予政府的報告連建議；以及
 - (v) 政府回應，並述明意見和將採取的行動。

- (c) 活動的目的是收集社區人士的意見，並將意見編制成報告，向政府提出建議，以便制訂政策。政府並無既定看法。社會參與過程不屬於政府諮詢活動。所有意見均會以獨立方式收集和分析，並獲公平對待，亦不會為數據加權；

參與活動

- (d) 為參與工作舉辦各類參與活動，包括設立互動網站、製作宣傳短片、經媒體報導、在電台宣傳、舉行巡迴展覽、通過互聯網宣傳、舉辦公眾論壇、為主要相關人士舉行簡報會以及經夥伴網絡、民政事務總署轄下的民政事務處和專題網站發放「誠邀回應」文件；

主要範疇

- (e) 參與活動將討論三個主要課題：
 - (i) 可持續建築物設計—建築物距離、在狹窄的街道把建築物向後移及綠化；
 - (ii) 總樓面面積—建築物有需要加入基本、環保和美化市容設施，但這些設施會令建築物高度增加和體積擴大，如何從兩者之間取得平衡；
 - (iii) 建築物的能源效益—如何通過採用較符合可持續原則的設計來作出改善；
- (f) 參與工作亦會着重：
 - (i) 現行政策及守則(例如《建築物條例》、《建築物(規劃)規例》、《認可人士及註冊結構工程師作業備考》和《聯合作業備考》)；
 - (ii) 現時已用作提升建築物能源效益的措施(例如《建築物能源效益守則》、建築物二氧化碳排放審計指引、《建築物(能源效益)規例》)；以及
 - (iii) 利便在建築物提供基本、環保和美化市容設施的措施(例如總樓面面積寬免)；
- (g) 下列例子說明總樓面面積寬免對一幢約 41 層高的大廈的建築物高度和體積所造成的影響：
 - (i) 批准總樓面面積不用計算一個停車場和機房，以致增加四層平台；

- (ii) 批准環保和美化市容設施可獲豁免及不用計算為總樓面面積，將令高度增加兩層及上蓋面積增加 10%；
 - (iii) 批准把建築物向後移和公用通道的範圍可獲額外補償、豁免及不用計算為總樓面面積，將令建築物高度增加 7.5 層及上蓋面積增加 10%；
- (h) 現行收納環保和美化市容及能源效益設施的做法有其利弊，已載於夾附在文件的「誠邀回應」文件；

可行方案

- (i) 為處理市民所關注的建築環境問題，以下概述一些可行的方案：

(i) 可持續建築設計指引

- 個別大型發展的建築物之間保持距離(地盤面積大於 2 公頃或闊度超過 60 米的建築物，須留有相當於建築物正面外牆總面積 20%至 33.3%的間隔空間)；
- 在狹窄的街道把建築物向後移(在不足 15 米闊的街道，把新的建築物由地面至 15 米高部分後移退入，使街道中央線至建築物之間的闊度不少於 7.5 米)；以及
- 在建築發展項目中加強綠化(在面積大於 1 000 平方米的地盤，把 20%至 30%的面積劃作固定綠化用地)；

(ii) 管制總樓面面積寬免：

- 檢討強制性樓宇設施的總樓面面積寬免；
- 檢討停車位的供應；
- 調整劃出空間作公用通道或擴闊道路之用的鼓勵措施；
- 檢討其他綠化及美化市容設施的總樓面面積寬免；

- 為總樓面面積寬免設上限；
- 現行總樓面面積寬免政策的建議修訂；

(iii) 具能源效益的設計和裝置：

- 透過窗戶增加採用自然光；
- 屋頂太陽能光伏板、屋頂綠化及非吸熱屋頂；以及
- 使用遮陽裝置及園林遮蔭；

(j) 可行方案的利弊已載於夾附在文件的「誠邀回應」文件。此外，「誠邀回應」文件亦載有開放式問題，以收集公眾對有關事宜的意見。

[李慧琼女士和陳漢雲教授此時到達出席會議。]

7. 主席多謝委員會的代表作出簡介，繼而邀請委員提出問題／意見。

8. 一名委員認同委員會進行社會參與活動時，集中處理三個重要範疇(特別是總樓面面積的寬免)的手法。該委員表示「誠邀回應」文件載有很多技術資料，並詢問會否制作簡化版本，讓公眾較容易明白。該委員繼而詢問文件會否提供中文版。陳智思先生回應，「誠邀回應」文件已有中文版，如有需要，可在會後把副本交予委員。他同意該委員的意見，即文件載有不少技術詞彙，一般市民難以理解。不過，他認為公眾細閱文件後，將發現文件極具教育意義，特別是建築及建築物設計方面的內容。由於現行做法所涉及的範疇相當複雜，為避免公眾認為政府或委員會已有既定看法，現階段並沒有提出特定問題。在下一階段經整理及分析公眾和相關人士的意見後，將會提出特定問題。由於個別課題的範疇涉及非常技術性和複雜的專業事宜，文件不能過於簡化，以避免造成誤會。他期望委員理解執行過程所涉及的難處。

9. 一名委員表示，發展商普遍會善用總樓面面積寬免以盡量增加總樓面面積，例如在建築時使用預製材料。該委員認為委員會除諮詢一般市民外，亦應諮詢相關人士及發展商，因為

他們較為熟悉建築業的慣例。各界人士在參與過程中應坦誠發表意見，務求制訂一個社會和業界均可接受的平衡方案。

10. 一名委員表示，檢討總樓面面積寬免是一項講求平衡的工作。為避免建築物「發水」、體積過大及過高，該委員認為有必要就為總樓面面積設上限的建議收集公眾的意見。該委員又認為，與就個別項目(例如把建築物向後移及設置公用通道)訂立總樓面面積上限比較，訂立總體上限較為可取。該委員亦強調，提供空間供公眾使用(例如在發展項目內設置綠化區及藝術和文化空間)，對於鼓勵居民融入環境相當重要。此外，為建立現代化都市，亦可考慮把建築物向後移及設置公共交通交匯處和公用通道。

11. 一名委員引述「誠邀回應」文件第 24 及 25 頁所載的例子，建議採用一些真實個案，以說明批給總樓面面積寬免對建築物高度和體積的影響，例如在太子道的一個住宅發展，僅是停車場平台及空中花園加起來的高度已超過周圍的建築物。此外，該委員表示任何擬議指引均不應以劃一方式應用，因為若干措施(例如把建築物向後移的規定)，可能會破壞以狹窄街道和小巷為主的地區特色。

12. 一名委員表示，倘在八十年代中期前根據《建築物條例》制訂的樓宇投影面積規定仍然生效，狹窄街道便不能興建屏風式的高樓。該委員認為恢復這項規定有助解決問題。

13. 一名委員表示，根據就規劃申請和分區計劃大綱圖修訂建議提出的公眾意見或申述，公眾普遍較為關注建築物過高及有關發展所造成的屏風效應，反而不太重視建築物設計及能源效益事宜。該委員同意檢討總樓面面積寬免是一項講求平衡的工作。公眾傾向接納為公眾利益批給總樓面面積寬免(例如把建築物向後移及擴闊道路)，而並非接納僅對特定建築物的發展商、業主或居民有利的寬免(例如設置露台作為環保措施)。因此，該委員認為倘為公眾利益要求取得額外的地積比率，公眾較易接受；反之，純為業主利益要求取得額外的地積比率，公眾未必會接受。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

14. 陳智思先生回應時表示委員的意見將由委員會跟進。他表示較早前與專業團體及相關人士會面時，亦曾接獲一些意見與部分委員提出的類似。若干相關人士建議社會參與過程亦應該讓政府部門加入，因為部門充分理解現行批給許可機制會造成的影響。若干相關人士認為就提供環保設施取得許可的程序冗長。陳先生表示，一名委員就公共空間提出的事宜亦曾引起廣泛討論，將會由委員會跟進。

15. 至於一名委員要求使用真實例子說明總樓面面積寬免對建築物高度和體積的影響，譚安德博士回應時表示，「誠邀回應」文件所載的其實已是真實例子，選自政府就 97 幢位於三個住宅地帶和一個非住宅地帶的樓宇進行的研究資料。有關研究及立法會文件已載於「誠邀回應」文件的附錄，並列明網址讓公眾查閱。他補充，「誠邀回應」文件列舉的屬典型和具象徵意義的例子。此外，他指出委員會明白須平衡現今與下一代的需要，亦要平衡豪宅居民與受遮蔽樓宇居民的需要。這符合可持續發展的核心原則。社會參與活動亦會讓各界相關人士和專業人士參加，以便委員會收集不同立場人士的意見。委員會將考慮委員在會議提出的所有意見和建議。

16. 主席表示有關 97 幢樓宇的檢討研究是在嘉亨灣事件發生後由屋宇署進行的。檢討的初步建議已在去年提交立法會。立法會的文件收納大量「發水樓」的例子，可供市民參閱。

17. 一名委員表示，政府一直均有採用鼓勵措施，借助發展商達至若干目的，例如採用預製組件以減少使用木材及提供更多停車場以減少車輛在街道停泊。該委員認為應在社會參與活動中把有關機制清楚告知公眾，因為以此機制落實若干政府目標頗為有效。

18. 一名委員同意公眾普遍較為關注總樓面面積的寬免，因為會直接影響其物業和生活環境。該委員要求委員會考慮使用例子重點指出與公眾日常生活息息相關的事宜，例如他們為其單位露台所付出的代價，以鼓勵公眾提出意見。該委員亦表示，須檢討為停車場給予總樓面面積寬免的安排，因為全港很多住宅發展現時的停車場已經過剩。主席回應時表示，已要求運輸及房屋局檢討在住宅區提供停車場的規劃標準與準則。檢討結果將為現時的工作提供有用資料。

[陳曼琪女士此時離席，而陳弘志先生則於此時到達出席會議。]

19. 一名委員察悉是次諮詢工作的主題有關可持續發展，建議委員會在諮詢區內居民時，須預備回應與可持續發展沒有直接關係的事宜。該委員表示區內人士關注的事宜主要包括發展商列明的實用面積是否準確、公共休憩空間、售樓說明書的內容、建築物的屏風效應及反對在附近興建公屋。該委員指出公眾普遍的既定看法，是總樓面面積寬免只會對發展商有利，而並非促使他們改善建築物設計的鼓勵措施。

20. 一名委員表示公眾普遍歡迎設置環保設施和增加樓宇間距。不過，這些設施不應一律或自動獲得總樓面面積寬免。相反，政府在批給寬免前，須審核這些設施的質素和優點，以及設施能否改善生活環境。

21. 一名委員認為對舊區用地批給總樓面面積寬免的處理手法，應與新發展區不同，因為舊區重建的最高住用地積比率為8倍，而新發展區發展的最高住用地積比率通常限於較低水平。對舊區發展批給總樓面面積寬免將令原本已高的地積比率增加，並對周圍地區造成不良影響。該委員亦指出，根據現行機制，城規會無法規管規劃申請的整體總樓面面積，因為建築事務監督隨後會酌情批給總樓面面積寬免。該委員表示應考慮在批給規劃許可時就總樓面面積寬免設訂上限。此外，該委員同意總樓面面積寬免可鼓勵發展商妥善提供設施，例如設置合理面積的停車場和機房。該委員亦建議，社會參與活動應配合社會不同界別的需要，以便收集較有用的意見。

22. 一名委員感謝委員會努力負責為此具爭議的課題統籌社會參與活動。該委員認為總樓面面積寬免將成為社會參與活動的焦點。批給總樓面面積寬免給予公眾的印象，總是政府向發展商提供益處。公眾可能認為發展商有責任提供設施，以建立優質建築物發展。最後，為了讓公眾易於明白，委員會可考慮邀請大學建築系的學生在各區舉辦的流動展覽和巡迴展覽，協助向公眾解釋。

23. 一名委員引述「誠邀回應」文件第23頁所載的兩個獲批給額外總樓面面積的例子，即娛樂行在斜角向後移及滙豐銀

行總行的公用通道。這名委員表示委員會可使用真實例子更清楚地向公眾解釋批給總樓面面積寬免會造成的影響，即因要求額外擴大面積而導致層數增加。

24. 一名委員認為市民難以理解能源效益裝設如何補足建築物設計，以及建築物料如何有助減少光害和碳排放量，繼而影響人類健康。建築師設計樓宇時可在兩邊加設窗戶，加強通風，降低對空調的需求。此外，亦應提醒建築師在設計建築物時須避免煙囪式效應。該委員認為「誠邀回應」文件製作完善，並要求委員會在活動中諮詢區議會。

25. 陳智思先生表示將會在社會參與過程中諮詢區議會。他從以往舉辦的論壇中，得悉一般市民與相關人士的意見有很大的分歧。如部分委員所指出，公眾普遍認為發展商有責任提供必要的設施，以改善發展項目，因此沒有理由向發展商批給總樓面面積寬免。不過，發展商的立場則只會在獲批給總樓面面積寬免時，才會考慮提供這些設施。他補充，雖然尚有其他選擇，例如立例強制規定須提供有關設施，但此舉會引起其他問題。他再次歡迎所有從不同立場提出的意見，並將會在過程中跟進有關事宜。

26. 林雲峰教授同意部分委員的意見，即現時的活動屬於平衡工作，而「誠邀回應」文件亦旨在取得平衡。他表示批給總樓面面積寬免的原意，是通過提供環保和美化市容設施來改善建築物設計和生活環境。不過，社會日漸關注建築物的體積，所以須就是否需要這些設施收集公眾的意見，並檢討總樓面面積寬免的批核機制。雖然一般市民未必完全理解「誠邀回應」文件內的技術詞彙，但仍可就一般事宜提出意見，例如建築物高度、體積及能源效益事宜。他表示委員會獲得逾 30 個合作機構的支持，將會舉辦地區論壇，接觸不同界別及學校，以確保能夠就有關課題廣泛交流意見。他多謝委員在會議中提出寶貴及深入的意見，委員會稍後將會考慮有關意見。

27. 委員沒有進一步提問和意見。主席多謝委員會及其代表出席會議。委員察悉社會參與活動的情況及在「誠邀回應」文件中提出的事宜和建議。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23》的申述
(城規會文件第 8372 號)

[聆訊以廣東話進行。]

28. 鄧淑明博士是葵青區議員，已就此項目申報利益。委員備悉鄧博士尚未到達出席會議。

簡介和提問部分

29. 主席表示，申述人編號 R4 會出席會議，其他申述人則表明不會出席聆訊或沒有作出回覆。由於當局已給予申述人足夠通知，故此委員同意在其他申述人不在場的情況下進行聆訊。

30. 下列政府和申述人的代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士 - 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

R4(海欣花園業主委員會委員戴銳強)

蘇真華先生 - 申述人代表

31. 主席歡迎上述人士出席會議，並向他們解釋聆訊的程序。他隨即請政府代表向委員簡介申述的背景。

32. 陳月媚女士借助投影片，按文件所詳載的內容提出下列要點：

(a) 文件第 1 段所載擬議修訂的背景。當局在《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23》的展示期內，共接獲五份申述書，包括：

- R1 : 葵青區區議員梁偉文
- R2 : 青衣(西南)分區委員會委員唐誠恩
- R3 : 青衣(西南)分區委員會委員戴銳強
- R4 : 海欣花園業主委員會委員戴銳強

R 5 : 康榮樓互助委員會

- (b) 申述涉及反對修訂「工業」地帶及「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶「註釋」第二欄，把「混凝土配料廠」用途改為「瀝青廠／混凝土配料廠」用途；
- (c) 申述的理由撮述於文件第 2.2 段，主要為環境污染、健康、交通和噪音滋擾。申述人並無建議對分區計劃大綱圖作出修訂；
- (d) 規劃署對申述理由的回應詳載於文件第 4.3 段。「瀝青廠」與「混凝土配料廠」的環境和規劃影響相類，故此屬相近的用途。為免產生疑問及就「瀝青廠」用途訂定條文，都會規劃小組委員會於二零零七年五月十一日考慮擬於「工業」地帶內作該兩項用途的申請(編號 A/TY/96)時，同意把當時「工業」地帶「註釋」第二欄的「混凝土配料廠」修訂為「瀝青廠／混凝土配料廠」。都會規劃小組委員會並於二零零七年九月二十八日考慮擬於「工業」地帶內闢建混凝土配料廠的申請(編號 A/TY/101)時，備悉將修訂所有在現有《註釋》載有「混凝土配料廠」條文的分區計劃大綱圖，把有關用途由「混凝土配料廠」改為「瀝青廠／混凝土配料廠」。這是一項關乎修訂《法定圖則註釋總表》的技術修訂。由於「瀝青廠／混凝土配料廠」屬第二欄用途，故此有關部門和城規會將於第 16 條申請階段審議所涉的潛在的交通和環境影響。申請人須提交有關的技術評估。當局在申請期內亦會收集公眾意見，然後呈交城規會考慮；
- (e) 文件第 5 段詳載當局徵詢政府部門意見的結果。運輸署助理署長／新界從交通管理的角度考慮，不反對修訂。工業貿易署署長認為修訂可在有關工業地帶提供更多土地用途選擇。衛生署署長對申述並無意見，因為瀝青廠須獲環境保護署發出環境許可證或牌照，方可運作。其他有關政策局和部門對有關申述沒有意見；

(f) 規劃署的意見——規劃署不支持有關申述，理由詳載於文件第 6(a)和(b)段。

33. 主席繼而邀請申述人代表闡述其申述。

34. 蘇真華先生提出下列要點：

(a) 他代表海欣花園業主委員會主席戴銳強(R4)表達區內居民，尤其是海欣花園居民對擬議修訂的關注；以及

(b) 青衣有過多工業用途，包括二噁英處理中心、船廠、瀝青廠，對區內居民造成交通擠塞和環境污染問題。

35. 申述人代表已陳述完畢。主席請委員提出問題。

36. 副主席詢問對「工業」地帶及「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶內瀝青廠用途的規劃管制。陳月媚女士在回應時解釋說，瀝青廠屬該兩個地帶的第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。擬作瀝青廠用途的申請人須在規劃申請書內提交有關的交通及環境影響評估，供城規會考慮。她補充說，該等用途亦須獲環境保護署發出指明工序牌照。

37. 另一名委員詢問申請人代表是否對規劃署解釋的規劃管制機制感到滿意，以及曾否就居民對區內交通和環境情況的關注與有關政府部門聯絡。蘇先生回答說，他只是申述人的代表，不肯定申述人曾否徵詢其他政府部門的意見。

38. 由於申述人代表已陳述完畢，而委員亦再無其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人代表離席後商議各份申述，並於稍後把城規會的決定通知他。主席多謝申述人代表和政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

39. 委員普遍認為申述欠缺有力的理據支持，因為申述人最關注的是瀝青廠用途的潛在交通和環境影響，而有關部門和城規會將在規劃申請階段，審議和評估該等影響。

40. 主席繼而請委員考慮規劃署在文件第 6(a)和(b)段所提出不接納申述編號 R1 至 R5 的理由。

41. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1 至 R5，理由如下：

- (a) 對「工業」地帶和「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶「註釋」所作的修訂，旨在明確界定混凝土配料廠和瀝青廠用途，並訂明可申請在上述兩個地帶闢建瀝青廠以供城規會批核；以及
- (b) 混凝土配料廠及瀝青廠屬第二欄用途，須獲城規會批予規劃許可。有關部門和城規會將於申請提交城規會考慮時審議申請，而每宗申請會按個別情況考慮。

[會議休會五分鐘。]

[陳偉偉先生此時離席。]

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/K15/85

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍油塘四山街 28 號油塘內地段第 27 號
興建分層住宅
(城市規劃委員會文件第 8373 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

42. 以下政府代表、申請人和其代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 - 規劃署九龍規劃專員

高平森先生 - 申請人
鄧志正先生)
張明麗女士) 申請人的代表
劉崢先生)

43. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請余賜堅先生向委員簡介申請的背景。

44. 余賜堅先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 文件第 1 段所載的申請背景。申請地點位於劃為「住宅(戊類)」地帶的範圍內，並涉及二零零二年六月十四日獲批的一宗先前申請(編號 A/K15/61)，該宗申請擬作住宅／商業用途，建築物高度為主水平基準上 120.95 米。該項規劃許可的有效期於二零零六年六月十四日屆滿。這宗新的申請於二零零七年十二月四日提交，擬作住宅／商業發展，建築物高度為主水平基準上 139.725 米。在提交申請時，申請地點所在的「住宅(戊類)」地帶並無建築物高度限制。二零零八年五月二十三日，當局展示已收納油塘工業區(包括申請地點)的

建築物高度限制的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16》，以供公眾查閱。當局接獲共八份有關油塘工業區的反對，所有反對均不獲城規會接納，包括申請人提出的反對(建議把申請地點的建築物高度限制由主水平基準上 100 米提高至 120 米)。行政長官會同行政會議於二零零九年三月三十一日核准分區計劃大綱圖，該圖並於二零零九年四月二十四日展示，以供公眾查閱；

- (b) 二零零八年五月二十三日(即分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16 刊憲當日)，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕該宗申請，理由是申請人未有提出足夠的規劃優點，以支持在海旁進行樓高 41 層的擬議發展，其建築物高度達主水平基準上 139.725 米，實屬過高；申請人未能證明，擬議發展符合環境方面的要求，以及工業區與住宅區為鄰可能產生的問題可以圓滿解決；
- (c) 申請人已提交修訂計劃和書面申述，並提出支持覆核申請的理據(撮述於文件第 2 及第 3 段)。與第 16 條申請所提交的建議比較，計劃的修訂內容總結如下：
- 地盤面積、地積比率、總樓面面積、樓宇數目和鄰舍休憩用地沒有改變；
 - 住用上蓋面積由 18% 增至 22%；
 - 建築物高度降低 19.725 米(減少 14.7%)(由主水平基準上 139.725 米降至 120 米)，樓層減少四層(減少 9.8%)(由 41 層減至 37 層)；
 - 單位數目減少 46 個(減少 33.8%)(由 136 個減至 90 個)，單位面積增加 36.505 平方米(增加 48.2%)(由 75.75 平方米增至 112.255 平方米)；以及
 - 泊車位增加 11 個(增加 20.4%)(由 54 個增至 65 個)；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。環境保護署署長認為擬議發展會因工業區與住宅區為鄰而產生問題，而且與附近的現有工業用途不相協調。經修訂噪音影響評估的噪音水平符合《香港規劃標準與準則》所訂的噪音標準。屋宇署認為根據修訂計劃，一些客廳指定窗戶的可開啓部分不符合《建築物(規劃)規例》的規定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對修訂計劃強烈保留，因為海旁的建議建築物高度達主水平基準上 120 米，實屬過高，而且會影響高度級別(主水平基準上 100 米)和梯級狀高度輪廓的完整。平台和住宅大樓的布局會完全佔據申請地點東南面，從景觀和空氣流通角度而言並不可取。其他政府部門不反對這宗申請／對這宗申請沒有意見；
- (e) 公眾意見——在法定公布期內，當局接獲 18 份公眾意見，其中一份支持這宗申請，而 17 份意見反對這宗申請，理由是建議高度過高、建築物太接近毗連的住宅大廈、發展會帶來負面的景觀影響、屏風效應和空氣流通問題，並影響鯉魚門的旅遊業發展；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 及第 8.1 段所載的評估和理由，不支持這宗申請。主水平基準上 120 米的建議建築物高度較主水平基準上 100 米的建築物高度限制高 20 米(增加 20%)。在海旁而言，這個高度實屬過高，而且會影響油塘工業區梯級狀建築物高度輪廓的完整。申請人未能證明，如建築物高度不增至主水平基準上 120 米，便不能關設公用空中花園和平台花園。住宅大樓的布局完全佔據申請地點東南面，會阻擋南面吹來的海風，從景觀和空氣流通角度而言並不可取。雖然主水平基準上 120 米的建築物高度與先前獲批許可(有效期於二零零六年六月十四日屆滿)的高度相同，規劃許可的有效期一旦屆滿，任何新提交的申請均須根據當時的規劃情況重新考慮。申請人聲稱當局可視這宗申請為就有效期已屆滿的規劃許可續期，這個論點不能成立。屋宇署表示指定窗戶的可開啓部分

不符合《建築物(規劃)規例》的規定。市民對有關發展可能導致的屏風效應、對景觀的負面影響和空氣流通問題表示關注，並認為應保留主水平基準上 100 米的建築物高度限制。

45. 主席繼而邀請申請人及其代表闡釋這宗申請。委員備悉會上展示申請人製作的實物模型。

46. 鄧志正先生借助一些圖則、照片和實物模型，提出以下要點：

- (a) 根據《建築物(規劃)規例》，發展可採用 100% 的上蓋面積，最高可達 15 米的高度。不過，申請人自願把海旁一邊的建築物後移，因此平台的體積可以縮減。該處將闢設園景區，以確保與毗連發展互相協調，並提高住宅發展的質素；
- (b) 在相同的住用總樓面面積下，修訂計劃的建築物高度已降低 20 米，住用樓層由 30 層減至 29 層，因此建築物體積實際上較小。住用上蓋面積由先前計劃的 18% 增至經修訂計劃的 22% (文件附件 F 所示)，只是根據屋宇署的規定稍為修訂計算方法所致。上蓋面積實際上已有所縮減；
- (c) 住宅大樓的布局不會阻擋海風。申請地點是丙類地盤，三面被街道圍繞。擬議單幢住宅大樓的寬度是正常的 38 米 (比鯉灣天下的 41 米更窄)。以每層三個單位計，單位的平均面積約 112 平方米 (約 1 200 平方呎)。此外，闢設與附近三家村遊樂場同一水平的空中花園可改善空氣流通和視野；以及
- (d) 一般而言，高樓大廈的建築外形不一定會對附近一帶的空氣流通或景觀質素造成負面影響。在總樓面面積相同的前提下，建築物的高度較高無須增加體積。一如電腦合成照片所顯示，把建議建築物高度訂為主水平基準上 120 米和 100 米作出比較，主水平基準上 120 米的建築物符合梯級狀高度概念，其東北面的鯉灣天下為主水平基準上 140 米，其西

南面用地的建築物高度限制為主水平基準上 100 米和 80 米，而主水平基準上 100 米的建築物較為矮闊，對海旁的景觀造成負面影響。此外，住宅大樓的建築物高度如降至主水平基準上 100 米，樓面面積必須增加，以容納建議的空中花園，因而影響南北向的空氣流通。

47. 張明麗女士借助一些圖則，提出以下要點：

- (a) 二零零八年五月九日，小組委員會考慮了油塘工業區建築物高度限制檢討的結果和建議，並同意採用明顯的梯級狀建築物高度輪廓，建築物高度漸次向海旁下降，以及把建議的建築物高度限制納入分區計劃大綱圖。分區計劃大綱草圖於二零零八年五月二十三日刊憲。不過，在分區計劃大綱圖刊憲前，申請人並未得知有關的建築物高度檢討。有關申請於二零零七年十二月四日提交城規會後，當局才制訂建築物高度限制。因此，當局延至訂定梯級狀建築物高度輪廓概念後才考慮覆核申請，對申請人有欠公允；
- (b) 在油塘工業區施加建築物高度管制已經太遲。自當局於二零零零年三月把分區計劃大綱圖上的用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，把油塘工業區轉型後，該區五個住宅發展已獲批准，其建築物高度超過建議高度級別。這些獲批准的計劃已影響當局引進的梯級狀建築物高度概念。有關發展為：

	<u>日期</u>	<u>獲批准的 建築物高度</u>	<u>分區計劃大綱 圖上的建築物 高度限制</u>
A/K15/74	二零零六年二月 三日(獲批准)	主水平基準上 147 米	主水平基準上 100 米
鯉灣天下	二零零六年(竣工)	主水平基準上 139.1 米	主水平基準上 120 米
嘉賢居	二零零零年八月 十一日(獲批准)	主水平基準上 149.85 米	主水平基準上 140 米

A/K15/69	二零零三年十二月十九日(獲批准)	主水平基準上 148.15 米	主水平基準上 140 米
A/K15/76	二零零六年九月十五日(獲批准)	主水平基準上 148.92 米	主水平基準上 140 米

- (c) 主水平基準上 120 米的建議計劃符合油塘工業區建築物高度檢討的規劃意向，因為仍可營造明顯的梯級狀建築物高度輪廓，建築物高度漸次向海旁下降；
- (d) 由於程序延誤，以至對申請存有偏見。申請於二零零七年十二月四日提交，但當局於二零零八年五月二十三日(即經收納建築物高度限制的分區計劃大綱圖刊憲當日)考慮和拒絕該宗申請。申請人於二零零八年六月十九日提出第 17 條覆核申請，但小組委員會於二零零八年九月十二日延期考慮申請，理由是避免在城規會考慮對分區計劃大綱圖上的建築物高度限制提出的反對前，考慮該宗申請。因此，該宗第 17 條覆核申請在 14 個月後才在會上考慮，令各有關人士根據最新的分區計劃大綱圖的限制評估申請；
- (e) 申請人希望強調，當局不應根據現行的法定建築物高度限制考慮這宗申請。主水平基準上 120 米的擬議發展可符合梯級狀建築物高度輪廓的概念，建築物高度漸次向海旁下降。申請人已把建築物高度由主水平基準上 139.725 米減至主水平基準上 120 米(降低 14.12%)，比先前獲得批准的計劃的高度還要稍低；
- (f) 擬議發展有充分的規劃優點，包括：
- 建築物高度較獲批准計劃的高度更低；
 - 加入環保設施(包括公用空中花園和平台花園)，提升城市設計；以及
 - 優質的外形並設有環保和美化環境設施；以及

- (g) 這是城規會批准在申請地點興建設計更佳和設有環保設施的優質建築物的最後一次機會，這項發展能符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即促使不符合規劃意向的工業用途得以逐步淘汰，並加快油塘工業區轉型。

48. 在回應屋宇署的意見時，鄧志正先生借助圖則補充說，修訂計劃的指定窗戶符合《建築物(規劃)規例》的規定，申請人於二零零九年八月三日提交的進一步資料(載於文件附件 F)已闡明該點。

關設停車場對建築物高度的影響

49. 一名委員留意到修訂計劃的建議單位數目減少 46 個，但泊車位的總數則增加 11 個。該名委員詢問為何兩個計劃的泊車位比例有所不同。由於政府的政策是鼓勵使用公共交通工具，該名委員質疑是否有需要關設大量泊車位，並詢問會否使樓層數目增加。鄧志正先生回答說，有關計劃所用的泊車位比例符合《香港規劃標準與準則》，該比例隨單位面積而改變，而且所關設的泊車設施獲運輸署同意。他表示由於有關發展的樓面面積受到供擴闊行人路的後移範圍所限，即使減少泊車位數目，仍須興建相同數目的樓層，而建議的泊車設計已是車輛適當轉動所需的最低要求。

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

50. 另一名委員詢問可否在地庫關設泊車位和其他零售設施，以降低建築物高度。鄧志正先生回答說，申請地點地勢傾斜，由於貼近海旁，部分較低水平處已有滲水現象。此外，在地庫一層關建設施，必須加設照明和通風設施，有違保護環境的原則。因此，申請人並無考慮地庫方案。

違反建築物高度限制的現有和擬議發展

51. 一名委員請規劃署就申請人簡介中所述建築物高度超過高度級別的發展，解釋分區計劃大綱圖上訂明的油塘工業區現行高度級別。該名委員亦詢問申請人，以申請用地的建築物高度限制即主水平基準上 100 米，把擬議發展建至准許的地積比

率是否有困難。余賜堅先生表示，根據現行的分區計劃大綱圖，油塘工業區採納梯級狀建築物高度輪廓，近草園街的高度級別最高，達主水平基準上 140 米，然後向海旁漸次下降，分別為主水平基準上 120 米、100 米和 80 米。申請地點位於主水平基準上 100 米的高度級別內。他解釋說，雖然鯉灣天下和嘉賢居的高度均超過分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，但這些計劃早於二零零零年已獲批准，即在當局於二零零八年制訂建築物高度限制前，因此不宜把這些高度與現有建築物高度限制作出比較。他補充說，油塘工業區有多塊劃為「綜合發展區」和「住宅(戊類)」地帶的用地尚未重新發展，因此必須遵照分區計劃大綱圖上的現行建築物高度限制，確保可營造油塘工業區的高度輪廓。

52. 鄧志正先生表示，申請地點主水平基準上 120 米的建議計劃可符合油塘工業區擬營造的梯級狀高度輪廓，毗連的鯉灣天下為主水平基準上 140 米，「綜合發展區」地帶日後的發展限為主水平基準上 100 米和 80 米，漸次向海旁下降。不過，他強調申請是於二零零七年提交，即當局於二零零八年在分區計劃大綱圖上制訂建築物高度限制之前。由於申請地點在提交申請時並無法定建築物高度限制，如城規會把主水平基準上 100 米的現行建築物高度限制納入考慮之列，對申請人有欠公允。他補充說申請人一直擬為有關發展採用優良設計。他根據會議上展示的實物模型，指出擬議發展的建築物高度如訂為主水平基準上 100 米，會影響建築物設計和布局，而且由於住宅大樓的覆蓋範圍必須擴大，會對附近地區的空气流通造成負面影響，而主水平基準上 120 米的高度和闢設雙層空中花園則有助改善區內空氣流通。

闢設空中花園對建築物高度的影響

53. 主席和一名委員詢問，如不設空中花園，可否降低建築物高度。鄧志正先生回答說，建築物高度可由 120 米降至 116 米，即降低約四米(一層)，但與提供優質住宅發展的意向不符。他補充說，申請人已透過不盡用《建築物(規劃)規例》所准許的上蓋面積，以避免興建龐大寬闊的建築物。

54. 一名委員詢問規劃署，闢設空中花園可否視為規劃優點，以及文件第 7(c)段為何提出擬議的傳力結構、公用空中花

園和平台花園合計 11.65 米的高度(佔總高度的 9.7%)未有充分理據支持。余賜堅先生表示，規劃署一向歡迎闢設空中花園作為改善居住環境的環保設施。不過，由於空中花園高度只有約 4.65 米，申請人不能證明為何需要把建築物高度由主水平基準上 100 米提高至 120 米。此外，根據申請人所提交的繪圖，傳力結構、公用空中花園和平台花園的總高度為 11.65 米。申請人未有解釋為何採用這個建議高度，而規劃署認為有空間進一步降低高度，以降低整體高度。

55. 張明麗女士重申，在提交申請時，申請地點並無法定建築物高度限制，因此申請人並無法定責任遵守主水平基準上 100 米的建築物高度限制。她補充說，申請人旨在推行優良的計劃，以改善附近地區的居住環境和景觀。鄧志正先生補充說，雖然並無法定規定必須遵守建築物高度限制，申請人和其顧問團隊已盡力推行優良的發展計劃，而主水平基準上 120 米的計劃是根據可持續發展原則訂定。他解釋說，根據主水平基準上 140 米的計劃，原來的空中花園設計更為可取，但基於規劃署的負面意見，申請人其後放棄這個計劃。為免當局再次延期考慮這宗申請，申請人已取得平衡，在現時計劃採納主水平基準上 120 米的較低建築物高度，而這個高度仍可營造梯級狀高度輪廓。他表示由鯉魚門眺望時，建議的雙層空中花園連平台花園和傳力板能使這項發展的外觀更富吸引力，並改善附近地區的空气流通。他表示如城規會支持建議計劃，申請人會履行所有建議的規劃許可附帶條款，包括闢設空中花園。

對山脊線的影響

56. 一名委員問及擬議發展對由香港島眺望的景觀有何影響，以及由五桂山伸延至飛鵝山的山脊線景觀會否受到影響。該名委員亦問，高度超過分區計劃大綱圖所訂建築物高度限制的現有建築物一旦重建，是否需要遵守建築物高度限制，以及是否有條文容許彈性處理。余賜堅先生回答說，從香港島鯽魚涌公園的瞭望點眺望，申請地點位於瞭望點的視野範圍以外，擬議發展不會影響山脊線。他表示，日後發展必須遵守分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制或現有建築物的高度，以數目較大者為準。他補充說分區計劃大綱圖已收納略為放寬建築物高度限制的條款，以提供彈性，可就具有設計和規劃優點的發展向城規會提出申請。

建築物的布局

57. 一名委員詢問申請人會否基於規劃署的意見，即毗連南面臨海地的住宅大樓的現有位置從景觀和空氣流通角度而言並不理想，而考慮進一步把發展向北後移(即移向申請地點的中部)。鄧志正先生表示，把發展進一步向北後移會對通風廊造成負面影響，而且不會擴闊擬議建築物和鄰近發展(即鯉灣天下)的距離。如進一步後移，擬議發展便不能符合消防車可達大樓正面的規定。此外，建築物的設計是盡量興建面向東南的單位，以確保空氣流通和居住環境更為理想。

58. 由於申請人的代表並無提出其他意見，委員亦沒有其他問題，主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經結束，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。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

[李慧琼女士此時離席。]

商議部分

59. 一名成員留意到申請人對當局就擬議重建施加法定建築物高度限制感到非常受屈。不過，該名委員並不認為建議計劃有充分優點，支持把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 120 米。該名委員知悉所准許的上蓋面積尚未盡用，認為申請人尚有空間降低整體建築物高度。

60. 另一名委員認為，當局已通過適當的法定程序，包括公眾查閱和由城規會考慮申述和意見，才把建築物高度限制收納在分區計劃大綱圖內。城規會有責任確保有關方面妥為遵守建築物高度限制，而且在有充分設計和規劃優點的情況下才可放寬限制。該名委員指出公眾非常關注海旁發展的高度，並留意到公眾反對該宗申請。經考慮後，該名委員不支持這宗申請，因為擬議發展可能會影響由鰂魚涌眺望的山脊線。有關方面必須遵守主水平基準上 100 米的建築物高度限制，以保持該區的梯級狀建築物高度輪廓。

61. 另一名委員認為鯉魚門是主要的瞭望點，鯉灣天下的高度過高，已備受鯉魚門區的居民批評。該名委員表示訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制，是基於規劃概念，而且在有充分理據下才可略為放寬限制。該名委員留意到該項發展的建築物高度如為主水平基準上 100 米，仍可達致所准許的地積比率，並認為申請人並未提供充分理據證明必須放寬建築物高度。泊車樓層和空中花園會提高平台水平，以確保較高層單位享有較佳的海景。這亦反映停車場、環保設施和其他附屬設施豁免計入總樓面面積，會令建築物變大，使整體建築物高度增加。因此，這名委員不支持這宗申請。

62. 經一番討論後，委員普遍同意申請人並未提供充分規劃理據，支持把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 120 米的建議。經進一步商議後，城規會決定否決這宗覆核申請，理由如下：

沒有充分規劃優點，支持在申請地點興建主水平基準上 120 米的 37 層擬議發展，這個高度較主水平基準上 100 米的建築物高度限制增加 20 米(即增加 20%)。在海旁興建建築物高度達主水平基準上 120 米的擬議發展，實屬過高。

[杜本文博士此時離席。]

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/SLC/92

擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山望東灣的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城規會文件第 8374 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

63. 委員得悉，世界自然(香港)基金會(下稱「基金會」)曾就這宗申請提交意見。杜德俊教授、劉志宏博士及林群聲教授已申報利益，因為杜德俊教授是基金會轄下米埔管理及發展委員會委員，而劉志宏博士及林群聲教授則是前基金會委員。委員察悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉，而劉博士及林教授是前基金會委員，並無涉及直接和實質利益，故獲准留席。

64. 下列政府及申請人代表此時應邀出席會議。

劉耀光先生 - 規劃署西貢及離島規劃專員

劉志庭先生 - 城市規劃師／離島

范維權先生 - 申請人代表

65. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請劉志庭先生向委員簡介這宗申請的背景。

66. 劉志庭先生借助投影片，並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」)於二零零九年四月十七日拒絕這宗申請，理由是擬議屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關申請並不符合城市規劃委員會規劃指引「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)及

《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》，即申請書內並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及土力情況造成不良影響。倘批准這宗申請，會為日後「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；

- (b) 申請人建議的詳情載於文件附件 A 第 1 段，而申請人並沒有為支持其覆核申請而提交進一步申述書；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展應限制在已獲提供和已規劃必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為會對現有「綠化地帶」的景觀造成不良影響，並影響天然景觀質素。土木工程拓展署土力工程處處長反對這宗申請，因為申請地點位於陡峭的天然山坡下。申請人須進行天然山坡風險研究及提交土力規劃檢討報告，以評估天然山坡風險，並採取適當的紓緩措施；
- (d) 公眾的意見——在法定公布期內，接獲四份由嘉道理農場暨植物園公司、綠色大嶼山協會及基金會就覆核申請提交的公眾意見書，內容反對這宗申請，因為建議涉及清除草木、景觀會受到損害以及可能引致山泥傾瀉危險。有關發展應限於「鄉村式發展」地帶內進行；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。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》。望東灣村「鄉村式發展」地帶(有五公頃土地，相等於約 200 塊小型屋宇用地)有足夠土地應付原居村民對小型屋宇的需求(未來 10 年的預計小型屋宇需求為五幢，但並無未處理的小型屋

字申請)。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他自然景物；以及提供靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向。申請地點是一片林地，擬建屋宇可能會對一些土生樹木造成影響，並涉及砍伐樹木。發展並不符合城規會規劃指引編號 10，因為申請書並無提供資料顯示擬議發展不會對附近地區的景觀及土力情況造成不良影響。倘批准這宗申請會立下不良先例，導致「綠化地帶」被侵佔。

67. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

68. 范維權先生陳述下列要點：

- (a) 他是望東灣村的本地村民。根據地政總署的資料，申請地點位於鄉村的界線內。他是得到地政總署同意而劃出申請地點的範圍；
- (b) 望東灣地區主要是陡峭山坡。他選定該地點，因為用地接近該鄉村的祠堂及其出生地點。倘政府有意保護鄉村特色，他不理解為何「鄉村式發展」地帶不涵蓋鄉村地區；
- (c) 他不獲准在申請地點興建村屋，但不明白為何距離申請地點約 5 至 10 米的用地(地段第 183 號)卻獲批准興建屋宇。此外，樂濤莊位處非常陡峭的山坡，並建於支柱結構上，亦獲政府批准興建屋宇；
- (d) 由於「鄉村式發展」地帶內的土地大部分位於陡峭的山坡上，他要求規劃署為他在「鄉村式發展」地帶內另覓適合發展的用地；以及
- (e) 由於嘉道理農場遠離申請地點，他不明白為何嘉道理農場暨植物園公司反對其申請。就對生態的影響而言，他表示望東灣村地區樹木茂盛，以致在鄉村地區內進行任何發展均會對現有樹木造成影響。那

些樹木是常見品種，由區內村民栽種，以防蚊患。他明白有需要進行自然保育，但認為任何發展或道路和設施工程，均會對現有植物造成若干影響。他得悉為興建通往東涌的嶼南路而進行大型道路工程時，並沒有收到從保育角度提出的反對。

69. 劉耀光先生回應范先生的詢問時表示，劃定望東灣村的「鄉村式發展」地帶的界線時，除考慮「鄉村範圍」的界線外，亦須顧及地形、現有用途、生態情況及小型屋宇需求。他解釋，望東灣村內部分殘破的屋宇因為長期空置而並無納入「鄉村式發展」地帶內。他再補充，「綠化地帶」的規劃意向，是作為郊野公園的緩衝區。不過，范先生認為規劃署對「鄉村式發展」地帶界線的定義非常模糊。他表示屋宇空置是由於缺乏道路。政府以自然保育為理由拒絕村民興建道路連接望東灣村和貝澳的建議。雖然其後興建了碼頭，但大部分村民已遷離鄉村。他投訴政府在劃定「鄉村式發展」地帶界線時，從沒有諮詢村民代表。

70. 委員提出下列問題：

- (a) 地段第 183 號獲准興建的屋宇在何位置，以及批准的理由和日期；
- (b) 望東灣村在何時搬遷；
- (c) 「鄉村式發展」地帶內可供應付對小型屋宇的需求的五公頃土地，是否全部屬於受斜坡問題影響的空置政府土地；以及
- (d) 祠堂為何位於「鄉村式發展」地帶外，因為祠堂通常位於鄉村地區內。

71. 劉耀光先生表示沒有資料顯示地段第 183 號的位置，但根據其記錄，並沒有就該區的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展批給規劃許可。范先生借助圖則，向委員指出地段第 183 號核准屋宇的位置。他表示地政總署在八十年代批給許可，但屋宇尚未興建。他又指出該村約在一九七五年搬遷，因為該處難以前往，而政府又不批准興建道路連接該村。

72. 劉耀光先生表示在「鄉村式發展」地帶內的五公頃土地已足夠應付原居村民對小型屋宇發展的需求。現有行人道沿途及碼頭附近已有一些平地適合興建小型屋宇。范先生指出，如地盤平面圖所示，「鄉村式發展」地帶內所有土地均在陡峭斜坡上，而村民無力為小型屋宇發展支付昂貴的斜坡平整工程費用。同時，他認為政府不大可能批准在斜坡上以支柱結構興建屋宇。

73. 劉耀光先生表示，舊祠堂位於「鄉村式發展」地帶內，該地帶的範圍涵蓋碼頭附近的民居和舊祠堂。他補充，新祠堂亦僅位於「鄉村式發展」地帶外，理由可能是分區計劃大綱圖屬於小比例圖。不過，范先生表示，新舊祠堂只相距數步，因此舊祠堂亦在「鄉村式發展」地帶外。范先生回應主席的詢問時表示，申請地點距離祠堂約 20 米，位於河道旁邊，但擬議發展不會對河道造成不良影響。

74. 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，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。主席多謝規劃署的代表及申請人代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

75. 一名委員不支持這宗申請，因為申請不符合《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》。這名委員認為此事應透過提出改劃用途地帶申請處理，而並非透過提出規劃申請。

76. 一名委員認為「鄉村式發展」地帶的界線並不恰當，因為此地帶內的土地位於陡峭山坡上，而平地(包括祠堂及申請地點)卻位於界線外。此委員認為應檢討「鄉村式發展」地帶的界線。

77. 伍謝淑瑩女士表示，該份收納「鄉村式發展」地帶的分區計劃大綱圖在八十年代擬備，界定「鄉村式發展」地帶的界線時所採用的方法可能與現時不同。她同意「鄉村式發展」地帶的界線需要檢討，並須諮詢相關鄉事委員會及村代表。

78. 有關向南擴展「鄉村式發展」地帶範圍至涵蓋草木茂盛地區，以興建大量村屋容納可能增加的人口，一名委員對此有所保留。秘書表示，根據地政總署的意見，該村未來10年的預計小型屋宇需求僅為五幢，而在「鄉村式發展」地帶內預留的土地則有五公頃，其中大部分是陡峭斜坡。這顯示須檢討「鄉村式發展」地帶的範圍。一名委員亦同意須檢討「鄉村式發展」地帶的界線，因為該地帶涵蓋草木茂盛的斜坡，似乎並不合理。

79. 經一輪討論後，大部分委員不支持這宗申請，但同意要求規劃署檢討該「鄉村式發展」地帶的範圍。主席表示，倘經修訂的「鄉村式發展」地帶涵蓋申請地點，新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展便屬於經常准許的用途。城規會將把決定通知申請人。不過，現時這宗覆核申請須根據分區計劃大綱圖上現存的用途地帶考慮。

80. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇- 小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提供充分理據，足以支持偏離此規劃意向；
- (b) 有關申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號10「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」及《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》，即申請書內並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及土力情況造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為日後在「綠化地帶」內的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，會佔用「綠化地帶」，並對附近地區的交通及景觀造成不良影響。

81. 城規會亦決定要求規劃署檢討分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的範圍。

議程項目 7

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/SK-PK/162

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」及「住宅(丙類)3」地帶的西貢白沙頭第 217 約地段第 1107 號及第 1107 號增批部分的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制

(城規會文件第 8375 號)

[會議以廣東話進行。]

82. 秘書報告，申請人代表於二零零九年七月二十九日致函城規會秘書，要求延期兩個月對這宗覆核申請作出決定，以便調整並改善建築物的設計和布局，以處理規劃署提出的相關意見。申請延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 33）所訂準則。

83. 經商議後，城規會決定同意延期對這宗覆核申請作出決定，而這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦決定告知申請人獲城規會給予兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[梁廣灝先生此時返回議席。]

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-PS/298

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山洪屋村第 127 約地段第 93 號(部分)及第 94 號(部分)及毗連政府土地闢設存放五金、塑料及建築材料的臨時貨倉及工場(為期三年)(城規會文件第 8376 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

84. 下列政府及申請人的代表此時應邀出席會議：

張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

高劍清先生) 申請人代表

鄧碧瑤女士) 申請人代表

85. 委員備悉文件圖 R-2 的替代頁於會上呈閱。主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

86. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 二零零九年四月十七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是有關發展與附近的住宅用途不相協調；申請書沒有提出理據，支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向；也沒有提供資料，以證明發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及批准這宗申請會為同類用途立下不良先例，導致該區的整體環境質素下降；
- (b) 申請人的建議詳情載於文件附件 A 第 1 段。為支持覆核申請，申請人已提交書面申述，並附有理據，有關理據撮載於文件第 3 段；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 5 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。屋宇署曾發出命令，要求拆除申請地點上的違例構築物。由於命令在限期屆滿後仍未履行，該署正進行檢控。申請人並沒有提交排水建議。其他部門維持先前的意見，主要關於技術方面；
- (d) 公眾的意見——在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書。洪屋村村民及華麗苑的居民反對申請，理由是有關發展違例；與鄉村式發展不相協調；對環境產生滋擾；以及對風水、交通及排水系統造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 7 及第 8.1 段所載的評估和理由，規劃署不支持這宗申請。貨倉和工場用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然申請地點於一九七六年獲批短期豁免書／短期租約，但先前的擁有人並無進行有關作業。因此，有關建議不能視為「現有用途」。申請地點 50 米範圍內有民居，最接近的民居距離申請地點僅約九米。貨倉構築物面積為 752 平方米，高 6.1 米，屬大型構築物，與村屋不相協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有民居等易受影響用途，而工業／住宅用途為鄰會產生問題，特別是噪音滋擾。貨倉及工場應設置於與工業有關的地帶內。當局已在屏山分區計劃大綱圖上把 10 公頃和 12 公頃的土地劃為「工業」和「工業(丁類)」地帶。公眾關注對附近地區的環境造成影響。

87. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

88. 高劍清先生陳述下列要點：

- (a) 他已從事製造業約 47 年，他的家庭電器廠以往一直在內地營運，但鑑於當局收緊環境規例，他需要另覓地點繼續其業務。他已翻新申請地點上現有的

破舊貨倉，以繼續其業務，並為其 1 150 名員工提供就業機會；

- (b) 香港在上世紀六十年代的經濟主要依賴工業，在五十年／六十年代，鄉村工場及工廠在洪屋村很普遍。多年來，工業活動已作出改變，以配合市場的需要。如有關業務已符合噪音影響或污水排放的環境規例，政府不應阻止；
- (c) 申請地點由工廠佔用，但政府於一九九六年突然把該處劃為「鄉村式發展」地帶。由於有關用戶並非原居村民，如果申請地點不獲准作其他用途，則只會閑置，令環境惡化；
- (d) 雖然規劃署聲稱在北面已預留土地作工業用途，但有關土地並非申請人所擁有。申請人只是利用早已興建的現有貨倉，並提出申請把有關用途納入規管。當局懲罰試圖通過申請來遵守法例的申請人，但毗連地區的違例發展則可在沒有規劃許可的情況下繼續運作，實有欠公允；
- (e) 由於工廠自五十年代起已投入運作，政府基於交通、環境或排水的理由而拒絕申請，實有欠公允。改善道路網絡和排水系統以解決洪屋村區的問題，實為政府的責任；以及
- (f) 政府應重視工業界，視之為培訓年青人的場地，並為業界提供更多支援。

89. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦再沒有提問，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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

90. 委員不支持這宗申請，理由是有關發展與附近的住宅用途不相協調，而且沒有規劃方面的理據，支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向；以及批准這宗申請會為其他同類用途立下不良先例，導致該區的環境質素下降。

91. 一名委員備悉，申請人提交申請，以便把用途納入規管但遭拒絕；而附近其他違例用途卻可以在沒有規劃許可的情況下繼續運作。這名委員認為如果當局在有關申請遭拒絕後採取執法行動，為公平起見，也應向該區其他違例用途採取執法行動。譚贛蘭女士表示，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。申請人已向元朗地政專員提交申請，以便把用途納入規管。元朗地政專員已回覆申請人，指出由於未獲城規會批出的規劃許可，該處不會考慮其申請。因此，當局會在申請地點採取執法行動。至於附近其他違例用途，她會要求元朗地政專員注意有關事宜，並在有需要時採取適當行動。伍謝淑瑩女士表示，如發現違例用途，規劃署也會採取適當的管制行動。

92. 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) 有關發展與附近的住宅用途不相協調。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是指定現有的認可鄉村和適合作鄉村擴展的土地。書面申述沒有提出規劃理據，支持偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，助長其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。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 9

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/ST/675
擬在劃為「綠化地帶」的沙田白田村第 181 約
地段第 2 號(部分)及第 671 號(部分)
關設分層住宅私人花園
(城規會文件第 8377 號)

[會議以廣東話進行。]

93. 秘書報告，申請人代表於二零零九年七月二十九日致函城規會秘書，要求延期兩個月對這宗覆核申請作出決定，以便擬備進一步資料，回應有關政府部門提出的意見。申請延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂準則。

94. 經商議後，城規會決定同意延期對這宗覆核申請作出決定，而這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦決定告知申請人獲城規會給予兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/H20/159
在柴灣柴灣道 391 號前中巴車廠、柴灣道巴士總站及
一段常安街路段進行擬議綜合住宅發展連公共車輛總站
(擬議修訂已核准的計劃)
(城規會文件第 8379 號)

[會議以廣東話進行。]

95. 陳旭明先生近期與太古地產有限公司有業務往來。杜本文博士是東區區議會議員，而東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會已通過動議反對這項建議。陳旭明先生和杜本文博

士已申報利益。由於這宗申請要求延期，委員同意陳先生和杜博士可獲准留席。

96. 秘書報告，申請人於二零零九年八月三日致函城規會秘書，要求延期兩個月對這宗覆核申請作出決定，以便有足夠時間處理有關政府部門提出的技術問題。申請延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂準則。

97. 經商議後，城規會決定同意延期對這宗覆核申請作出決定，而這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦決定告知申請人獲城規會給予兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬議修訂城市規劃委員會辦事程序與方法，以及規劃指引編號 35A

「延長展開發展的期限」

(城規會文件第 8381 號)

[會議以廣東話進行。]

98. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

鍾文傑先生 - 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會 2

99. 主席歡迎鍾文傑先生出席會議，並請他向委員簡介文件的背景。

100. 鍾文傑先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 文件就關乎城市規劃委員會辦事程序與方法的申報利益部分，以及規劃指引編號 35A「延長展開發展的期限」的擬議修訂，徵求委員的同意；

城市規劃委員會辦事程序與方法

- (b) 在城規會及其轄下規劃小組委員會過往的會議上，個別委員會針對申報利益一事，要求對業務往來以及諮詢團體成員的身分加以澄清，並已就此達成若干共識；

業務往來

- (c) 如委員或其配偶是申請人／申述人／提意見人／進一步申述人／其代理或顧問的僱員，委員應申報利益並避席；
- (d) 如委員或其配偶是申請人／申述人／提意見人／進一步申述人／其代理或顧問的僱主，又或如委員或其配偶與申請人／申述人／提意見人／進一步申述人／其代理或顧問在與所考慮的事項無關的項目顧問團隊中共事，委員應申報利益，至於是否需要避席，則應由城規會或規劃小組委員會決定。有關委員通常無須避席；

諮詢團體

- (e) 倘若委員是某諮詢團體(例如區議會、環境問題諮詢委員會、市區重建局轄下的分區諮詢委員會)的成員，而該團體曾就所考慮的事項發表意見，但並無通過動議或向城規會提交任何意見／申述，則有關委員只需申報利益而無須避席。

規劃指引編號 35A

- (f) 在城規會二零零九年四月三日的會議上，委員獲悉有法律意見指城規會無權延長已停止生效的規劃許可的時限。委員認為現行規劃指引編號 35A 的字眼與法律意見並不一致，有必要修訂指引；
- (g) 規劃指引編號 35A 第 3.3 段現建議修訂如下：

~~「在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，可能不獲提交城規會考慮。若經批准的發展並未在城~~

規會指定的指定時限內展開，規劃許可即告失效。根據條例，城規會無權延長已失效或停止生效的規劃許可的時限。因此，如許可在城規會考慮該申請時已經失效，則申請即使是於指定期限屆滿前提交的，亦不會獲城規會考慮。即使申請是於指定期限屆滿前提交的，倘有關規劃許可在城規會作出考慮時已失效，城規會亦無權延長其時限。在這情況下，申請人須按現存的法定圖則的規定，就有關發展重新提出第16條申請。」

(h) 請委員同意：

(i) 通過分別載於文件附件 6 和 7 的城市規劃委員會辦事程序與方法以及規劃指引編號 35A「延長展開發展的期限」的擬議修訂；以及

(ii) 頒布經修訂的城市規劃委員會辦事程序與方法以及規劃指引編號 35A，供公眾參閱。

101. 由於規劃署代表已陳述完畢，主席請委員提出問題。

102. 委員提出了下列問題：

(a) 根據經修訂的城市規劃委員會辦事程序與方法，委員或其配偶的身分如為申請人的僱員或僱主，則委員在申報利益時會有不同的安排，其原因何在(見文件第 3.2(a)和(b)段)；以及

(b) 就經修訂的規劃指引編號 35 而言，為何刪除了申請人須於六個星期內提交申請書的規定(指引第 3.3 段原文的首句)？

103. 鍾文傑先生解釋，有關委員如為僱員，則與申請人有從屬關係。由於這樣或會牽涉金錢利益，故此有關委員應避席。不過，委員如為申請人的僱主，有關委員雖仍要申報利益，但其利益是否視為重大的利益，以致必須避席，則由城規會決定。根據過往會議的經驗，有關委員無須避席。

104. 秘書補充說，城市規劃委員會辦事程序與方法的擬議修訂，是以都會規劃小組委員會先前會議上所作的討論為依據。在該會議上，委員普遍同意若委員或其配偶是申請人或其顧問公司的僱員，則有關委員便須避席。不過，若申請人或其顧問公司是受僱於委員或其配偶，有關委員便無須避席。鑑於有含糊不清的地方，一名委員表示應輕微修改經修訂的城市規劃委員會辦事程序與方法的字眼，以澄清應屬委託人與代理的關係。秘書同意並建議經修訂的城市規劃委員會辦事程序與方法內，應開列不同情況的例子，供委員參考。

105. 至於規劃指引編號 35A 的擬議修訂，鍾文傑先生回答說，刪除第 3.3 段原文涉及須於六個星期內提交申請的首句，是因為該指引第 3.2 段已訂明同一規定。

106. 經進一步商議後，委員決定同意在進一步輕微修改城市規劃委員會辦事程序與方法有關申報利益的部分後，通過並頒布經修訂的城市規劃委員會辦事程序與方法以及規劃指引編號 35A，以供公眾參閱。

議程項目 12

[閉門會議]

107. 此項目以機密形式記錄。

議程項目 13

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

謝辭

108. 委員備悉主席在是次會議後不久將調離發展局。主席感謝委員在過去兩年所給予的支持。副主席代表委員感謝主席領導城規會的工作，並祝他諸事順遂。

109. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。