

二零一七年十月六日舉行的城市規劃委員會  
第 1152 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

簡兆麟先生

潘永祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
何偉基先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
黃傳輝先生

地政總署署長  
陳松青先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃仕進教授

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

張國傑先生

李國祥醫生

廖凌康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉榮想先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年九月十五日及二零一七年九月二十二日第 1151 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年九月十五日及二零一七年九月二十二日第 1151 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 香港興業有限公司提出司法覆核反對城市規劃委員會就修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》的第 12A 條申請編號 Y/I-DB/2 所作的決定(HCAL 645/2017)

---

2. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們在愉景灣擁有物業或與司法覆核申請人(下稱「申請人」)香港興業有限公司(下稱「香港興業」)有業務往來：

符展成先生	—	目前與香港興業有業務往來
張國傑先生	]	其公司目前與香港興業有業務往來
黎庭康先生	]	
廖凌康先生	—	過往與香港興業有業務往來
林光祺先生	—	在愉景灣擁有一個單位

李國祥醫生                      一      與配偶在愉景灣共同擁有一個單位

3.      由於此議項旨在向委員簡報一宗新提出的司法覆核申請，委員同意上述委員所涉及的利益屬間接性質，故可留在席上。委員備悉張國傑先生、廖凌康先生及李國祥醫生因事未能出席會議，而林光祺先生則尚未到席。

4.      秘書報告，二零一七年九月十九日，香港興業提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一七年六月二十三日不批准一宗第 12A 條的申請(編號 Y/I-DB/2)；有關申請涉及把《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》的申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶。

5.      提出司法覆核申請的主要理由如下：

- (a) 小組委員會作出決定時採納了不相關的考慮因素(即核准圖「住宅(丙類)2」地帶未用的住用總樓面面積)；
- (b) 沒有考慮相關的事實和考慮因素(包括這宗申請符合有關的規劃意向、申請地點指定的原本用途已喪失時效以及申請地點四周為劃作住宅用途的地方)；
- (c) 沒有審查與愉景灣規劃人口相關的事宜(即 25 000 人是否預計數字而不是絕對控制的數字)；
- (d) 錯誤運用「不良先例」；以及
- (e) 決定理由全部抄襲所得，而且並不充分。

6.      申請人向法院尋求濟助，要求(i)推翻城規會拒絕規劃申請的決定，以及(ii)下令城規會根據法律重新考慮該宗申請。法庭尚未就上述司法覆核申請批予許可。

7. 委員同意應按慣常的做法，由秘書代表城規會處理與司法覆核有關的一切事宜。

[黎慧雯女士及黃幸怡女士此時到席。]

(ii) 考慮有關《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》的申述和意見

8. 秘書報告，發展計劃圖位於紅磡及由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而市建局亦為提意見人(C1)。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為市建局的顧問。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局或其顧問有業務往來／有關連，或在區內擁有物業：

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — 市建局非執行董事，以及市建局規劃、拓展及文物保護委員會委員                              |
| 陳松青先生<br>(以地政總署署長的身分) | — 市建局非執行董事   |
| 潘永祥博士                 | — 市建局非執行董事；市建局土地、安置及補償委員會委員及規劃、拓展及文物保護委員會委員；以及市建局市區更新基金董事會董事 |
| 黃令衡先生                 | — 市建局上訴委員會副主席  |
| 馮英偉先生                 | — 市建局市區更新基金董事會董事   |
| 劉興達先生                 | — 目前與市建局及艾奕康公司有業務往來  |

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 張國傑先生          | ] | 他們的公司目前與市建局                                       |
| 黎庭康先生          | ] | 有業務往來   |
| 符展成先生          | — | 目前就市建局卑利街／嘉咸街發展計劃與長江實業(集團)有限公司有業務往來，以及與艾奕康公司有業務往來 |
| 何安誠先生          | — | 目前與市建局有業務往來；過往曾經與艾奕康公司有業務往來                       |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | ] | 目前與艾奕康公司有業務往來                                     |
| 黎慧雯女士          | ] |   |
| 侯智恒博士          | ] |   |
| 廖凌康先生          | — | 過往曾經與市建局有業務往來                                     |
| 余烽立先生          | — | 過往曾經與艾奕康公司有業務往來                                   |
| 陳福祥博士          | — | 擁有紅磡海逸豪園一個單位                                      |
| 李美辰女士          | — | 與配偶共同擁有紅磡愛景街一個單位                                  |

9. 由於議項只是報告所收到的進一步資料，會議同意已就此議項申報利益的委員可留在席上。委員備悉黃仕進教授、陳福祥博士、張國傑先生及廖凌康先生因事未能出席會議。

申述人／提意見人提交的進一步資料

10. 秘書報告，二零一七年九月十二日，秘書處收到申述人／提意見人 R107、R348 及 C2 的一封電郵，提供進一步資

料及表達對城市規劃委員會的決定感到失望。該電郵已於二零一七年九月二十九日發送給委員參閱。由於有關的進一步資料是在考慮發展計劃圖之後逾期提交，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，應視為不曾作出。

11. 委員同意根據條例，申述人／提意見人 R107、R348 及 C2 提交的進一步資料應視為不曾作出。

[霍偉棟博士此時到席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/528

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔元嶺村第9約地段第713號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第10336號)

---

[此議項以廣東話進行。]

12. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士           － 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陳哲順先生           － 申請人的代表

13. 主席表示歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

14. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考



慮這宗申請時的情況、公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。該等資料詳載於城市規劃委員會文件第 10336 號(下稱「文件」)。

[楊偉誠博士在沙田、大埔及北區規劃專員簡介期間到席。]

15. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

16. 陳哲順先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於「鄉村範圍」內，與河流相距超過 10 米。該河流其實只是一條會定期乾涸的小溪；
- (b) 申請地點附近有多宗小型屋宇申請獲得批准，部分申請所涉的地點比申請地點更接近那條小溪。拒絕這宗申請對申請人不公；
- (c) 擬建的小型屋宇可接駁至申請地點附近原本已計劃敷設的污水收集系統。然而，由於政府未能取得兩幅土地，因此未有落實敷設該污水收集系統的工程。由於擬在區內興建的小型屋宇必須接駁至公共污水收集系統，政府應加快分階段落實敷設該污水收集系統的工程；
- (d) 元嶺村代表表示，渠務署將於三至四年內為元嶺村興建公共污水收集系統，這正好配合小型屋宇的動工時間表，因為至少要三至四年才可獲批准建小型屋宇；
- (e) 由於申請地點已鋪面，沒有植物，因此當局自一九九四年起把申請地點劃為「綠化地帶」，並不合理。擬議發展不會對自然景觀造成不良影響；

[伍穎梅女士此時到席。]

- (f) 申請人願意遵守相關的規劃許可附帶條件，並在取得許可後立即展開發展；以及

(g) 除了環境保護署(下稱「環保署」)和規劃署之外，所有政府部門都對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

17. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表完成簡介，主席請委員提問。

18. 規劃署署長李啟榮先生查詢文件圖 R-2a 所示那些已獲批准的同類申請的情況。朱霞芬女士回應說，除了申請編號 A/NE-KLH/460 之外，申請地點附近所有先前獲批准的小型屋宇申請的規劃許可都已失效。申請編號 A/NE-KLH/460 的地點有部分位於「鄉村式發展」地帶內，涉及由同一申請人提交的兩宗已獲批准的申請(申請編號 A/NE-KLH/258 和 395)。申請編號 A/NE-KLH/258 於二零零一年二月二日獲得批准，其後，「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」)加入(i)項準則。該項準則於二零零二年生效，規定擬在集水區興建的小型屋宇必須可接駁至現有／已計劃敷設的污水收集系統。申請編號 A/NE-KLH/395 於二零一零年一月十五日獲得批准，因為在考慮該宗申請時，擬建的小型屋宇可接駁至當時計劃敷設的公共污水收集系統。由於污水收集系統工程其後宣布取消，有關發展沒有展開。至於申請編號 A/NE-KLH/460，雖然在考慮該宗申請時，擬建的小型屋宇不可接駁至任何現有／已計劃敷設的污水收集系統，但是申請人提出在申請地點位於「鄉村式發展」地帶內的部分興建化糞池及滲水井系統。環保署和水務署都認為，在擬建的小型屋宇可長遠接駁至公共污水收集系統前，這項安排屬可接納的臨時措施。

19. 另一名委員問及申請地點、申請地點附近那條小溪和計劃在該區敷設的公共污水收集系統的情況。朱霞芬女士回應說，根據一九九零年的航攝照片，申請地點原本長滿樹木和植物，其後可能有人清除了申請地點的一些植物。雖然申請地點東面現時有河道，但是這宗申請的主要考慮因素是申請地點位於集水區內，而擬建的小型屋宇不可接駁至任何現有／已計劃敷設的公共污水收集系統。文件圖 R-2c 所示已計劃敷設的公共污水收集系統已於二零一零年十月二十九日在憲報公布取消。

20. 由於委員再沒有提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

21. 委員備悉，擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；這宗申請不符合「臨時準則」，因為申請人不能證明位於集水區內的擬議發展將可接駁至現有／已計劃敷設的污水收集系統；有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及批准這宗申請會立下不良先例。

22. 由於申請人沒有提供任何有力的理據，而且自小組委員會拒絕有關申請後，規劃情況一直沒有改變，委員認為沒有有力的規劃理據，支持偏離小組委員會就有關申請所作的決定。

23. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 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」的規定，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目可接駁至現有和已計劃敷設的污水收集系統，以及不會對該區的水質和自然景觀造成不良影響；
- (c) 元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及

- (d) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的自然環境和景觀的質素下降。」

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10337 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

24. 秘書報告，由於香港哥爾夫球會(下稱「該球會」)的粉嶺哥爾夫球場和香港賽馬會(下稱「賽馬會」)的雙魚河鄉村會所位於申述地點附近，以下委員已就此議項申報利益，表示他們是該球會及／或賽馬會的會員、他們負責的項目曾獲賽馬會支持／資助，或他們與方利集團有限公司(下稱「方利公司」)(R2)或 Mary Mulvihill 女士(R3)有聯繫：

李國祥醫生	—	為賽馬會遴選會員及該球會會員
何安誠先生	—	為賽馬會普通會員及該球會會員
符展成先生	—	過往與方利公司有業務往來；以及為賽馬會普通會員
張國傑先生	]	他們的公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；以及他們
黎庭康先生	]	為賽馬會普通會員
林光祺先生	]	
		為賽馬會普通會員
李美辰女士	]	

梁慶豐先生	]	
雷賢達先生	]	
楊偉誠博士	]	
簡兆麟先生	]	
馮英偉先生	]	
廖凌康先生	]	
伍穎梅女士	]	
袁家達先生	—	為賽馬會普通會員及香港藝術中心監督團成員，香港藝術中心曾接受賽馬會的捐獻
邱浩波先生	—	其機構的一些項目曾獲賽馬會支持
廖迪生教授	—	為一項由賽馬會慈善信託基金資助的社區項目的首席研究員
侯智恒博士	—	正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助

25. 委員備悉李國祥醫生、張國傑先生、梁慶豐先生、雷賢達先生、廖凌康先生及邱浩波先生因事未能出席會議，而林光祺先生則尚未到席。由於其餘委員所涉及的利益屬間接利益，與會者同意他們可留在席上。

26. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予所有申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席聆聽會或已表明會出席聆聽會的人士外，其他的不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，城規會將在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

簡介和提問部分

27. 以下規劃署的政府代表、申述人的代表和提意見人此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

林秀霞女士 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺及上水

R2 – 方利公司

謝禮良先生 ]

謝禮斌先生 ]

Phill Black 先生 ] 申述人的代表

陳伯勤先生 ]

岑厚德先生 ]

C1 – 侯福達

侯福達先生 — 提意見人

28. 主席表示歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示，規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人的代表及提意見人其後會獲邀依次作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人及他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人的代表及提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。所有到席的申述人代表及提意見人完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人的代表及提意見人發問。答問環節結束後，主席會請政府的代表、申

述人的代表及提意見人離席。城規會會在他們離席後商議各項申述，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。

29. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述的內容。

30. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺及上水林秀霞女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括建議對古洞南分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)作出修訂的背景、申述和意見所提出的理由／觀點／建議、規劃署的回應及對有關申述和意見的觀點。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10337 號(下稱「文件」)。

[在高級城市規劃師／粉嶺及上水作出簡介期間，林光祺先生到席。]

31. 主席繼而請申述人的代表和提意見人闡述其申述和意見的內容。

## R2 – 方利公司

32. **Phill Black** 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 方利公司是家族經營的業務。在修訂項目 A1 下劃為「綜合發展區」地帶的土地中，有超過 95% 屬該公司所擁有；
- (b) 方利公司曾提交第 12A 條申請，以期把其土地由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。該申請於二零一二年獲城規會同意。當時建議劃設「綜合發展區」地帶，是由於分區計劃大綱圖上有當然權利獲准發展住宅的其他現有住宅用途地帶並不恰當。現時建議的「住宅(丁類)」地帶，是在規劃署於二零一四年就坑頭大布的整個「康樂」地帶完成土地用途檢討(下稱「二零一四年檢討」)後才落實。在「住宅(丁類)」地帶發展住宅，須向城規會提交規劃申請；

- (c) 「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶所實施的規劃管制大致相同。根據分區計劃大綱圖，在這兩個地帶發展住宅，均須提交規劃申請及技術評估報告，所受的發展限制亦相同。若把有關用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，不會削弱對該用地的綜合布局實施的規劃管制；
- (d) 反對現時建議劃設的「綜合發展區」地帶，主要關乎當局把額外土地劃入原先根據第 12A 條申請協定的「綜合發展區」地帶範圍；
- (e) 規劃署稱把額外土地劃入「綜合發展區」地帶，是要把位於道路和方利公司土地之間的剩餘土地納入該地帶，做法合理。這理據不能令人信服。事實上，該額外土地面積夠大，並可經一條現有的區內路徑直達坑頭路，可以作「一幢屋宇一個花園」的獨立發展；
- (f) 把額外土地劃入「綜合發展區」地帶，會對擬在方利公司土地上進行的住宅發展項目構成以下重大負擔：
  - (i) 在提交第 16 條規劃申請前，須重新繪畫在二零一二年協定的總綱發展藍圖，此舉會引致額外開支；
  - (ii) 難以就單一的全面發展藍圖，取得另一土地擁有人的同意；
  - (iii) 與二零一二年原來的「綜合發展區」地帶內的 30 幢屋宇相比，額外土地只可興建一幢屋宇，沒有實際的發展效益；
  - (iv) 根據有關指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 17A)，方利公司須證明確已竭盡所能收購額外的私人土地，城規會才會批准分期發展「綜合發展



區」地帶。磋商過程需時，這會延誤原來「綜合發展區」地帶的房屋供應。根據第 12A 條申請，原來「綜合發展區」地帶內的房屋預計在二零一六年年中建成；

- (v) 在其後的換地過程中，很可能會把額外的私人土地計算在內；
- (g) 劃入「綜合發展區」地帶的額外私人土地(即第 96 約地段第 1127 號餘段)是一塊「祖」地，由侯卓峰祖擁有。「祖」地的出售必須取得祖成員的同意。把「祖」地劃入該地帶，會在時間、工作和成本方面，對方利公司構成障礙；以及
- (h) 為解決擴大「綜合發展區」地帶的問題，現建議以下實際的解決方案：
  - (i) 從「綜合發展區」地帶剔除現時由一些臨時構築物佔用的額外土地，把之改劃為「住宅(丁類)」地帶，此舉符合改善現有臨時構築物的規劃意向；或
  - (ii) 保留現時擴大的「綜合發展區」地帶，同時在圖則上「綜合發展區」地帶加上點劃線，以劃定 R2 的用地和那幅額外土地的範圍，並在分區計劃大綱圖的《說明書》內「綜合發展區」地帶的部分加入陳述，訂明「日後進行發展時，可擬備一份涵蓋整個地帶的總綱發展藍圖，或是涵蓋該地帶內以點劃線劃分的其中一塊土地的總綱發展藍圖，提交城規會考慮」，以便為分期發展提供彈性。類似字眼見於北角分區計劃大綱圖「綜合發展區(1)」地帶(當中土地由不同業權人擁有)的《說明書》。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

33. R2 的代表謝禮良先生作出陳述，要點如下：

- (a) 擬在方利公司土地上進行的住宅發展項目於二零一二年獲城規會在有條件下批准，政府用了五年時間完成改劃程序；
- (b) 方利公司沒有獲告知當局把額外土地劃入已協定的「綜合發展區」地帶的範圍。把「祖」地劃入「綜合發展區」地帶會對發展項目構成額外障礙，進一步延誤落實計劃。雖然根據規劃指引編號 17A，「綜合發展區」用地可以分期發展，但在第 16 條申請階段難以證明確已竭盡所能收購其他土地，以進行綜合發展；
- (c) 方利公司不會反對劃設「綜合發展區」地帶，但大前提是其發展項目不會被進一步延誤。須注意的是，擬議發展原來的竣工日期預定為二零一六年年中。方利公司樂意擬備一份總綱發展藍圖，當中包括涵蓋「祖」地的概略發展計劃，以證明在其土地上的發展不會剝奪「綜合發展區」地帶餘下部分的發展潛力；以及
- (d) 他期望城規會從優考慮他們的建議。

#### C1 – 侯福達(北區區議員)

34. 侯福達先生作出陳述，要點如下：

- (a) 一直以來，北區區議會和北區區議員都十分關注坑頭區的交通問題；
- (b) 他主要基於交通和土地擁有權的理由，反對修訂項目 A2 把位於坑頭大布的一塊土地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (c) 現時坑頭村村民使用私家車和綠色專線小巴出入。現有的鄉村通道十分狹窄，只可單排行車，綠色專線小巴和其他重型車輛只可勉強使用。雍翠苑大閘與蓬萊食堂之間的鄉村通道是往來坑頭村與坑頭路的唯一途徑，交通十分繁忙和擠塞，形成了「瓶

頸」。因此，現有通道的容車量不足以應付因改劃而增加的人口在交通和公共運輸方面所產生的額外需求；

- (d) 雖然 R1 建議把現有的坑頭路向南及向西伸延，以解決交通問題，但運輸署已表明沒有伸延／擴闊現有坑頭路的建議；
- (e) 伸延坑頭路的建議涉及很多私人土地，應充分考慮土地擁有權的問題。舉例來說，雍翠苑與蓬萊食堂之間一段關鍵路段的土地擁有人，為免重型車輛破壞路面，在該路段的部分地方加建圍欄，令該鄉村通道沿路的交通嚴重擠塞；
- (f) 曾與相關的政府部門舉行多次會議，以期解決坑頭路的交通問題，但由於土地擁有權問題，交通問題仍未解決；以及
- (g) 鑑於當局沒有改善該區必須的交通和運輸基礎設施，以解決交通問題，因此不支持改劃建議。

35. 政府代表、申述人的代表及提意見人陳述完畢，會議進入答問環節。

36. 秘書報告，侯智恒博士已就此議項申報利益，表示他是侯卓峰祖的成員，正如 R2 在陳述中提及，侯卓峰祖是第 93 約第段第 1127 號餘段的註冊土地擁有人。委員備悉侯博士已暫時離席。侯福達先生(C1)亦表示，他是侯卓峰祖的主席。

#### 批准第 12A 條申請

37. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 請進一步闡釋城規會於二零一二年批准第 12A 條申請的內容；以及
- (b) 該第 12A 條申請的核准總綱發展藍圖是否仍然有效。

38. 錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 二零一二年，小組委員會同意關於把 R2 的用地由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶的第 12A 條申請。小組委員會亦要求規劃署全面檢討整個「康樂」地帶(下稱「二零一四年檢討」)，以確定適合的土地用途和發展密度。小組委員會在考慮二零一四年檢討的結果時，不反對把 R2 用地東北面的剩餘地方(包括 0.05 公頃的私人土地和一小塊狹長的政府土地)劃入「綜合發展區」地帶，以確保可進行綜合發展。因此，R2 提出把私人土地剔出「綜合發展區」地帶的建議，不符合城規會原來的意向；以及
- (b) 城規會批准該第 12A 條申請，是把用地由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，而不是核准隨申請書提交的概括總綱發展藍圖。為推展獲批准的第 12A 條申請，有需要修訂該分區計劃大綱圖。根據現時「綜合發展區」地帶的規定，申請人須提交總綱發展藍圖和其他技術評估報告，處理各項技術問題。

39. Phill Black 先生回應說，批准把 R2 的用地改劃為「綜合發展區」地帶，以及要求規劃署就「康樂」地帶剩餘地方進行全面檢討，是小組委員會考慮第 12A 條申請時所作的兩項獨立決定。將毗鄰的私人地段劃入「綜合發展區」地帶，然後刊憲，偏離了城規會批准第 12A 條申請的決定。

「綜合發展區」地帶

40. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 把額外的私人土地劃入「綜合發展區」地帶是否會妨礙落實擬在 R2 用地進行的發展項目；
- (b) 請進一步闡釋二零一四年檢討對於改劃該私人地段所作的考慮；以及

- (c) 把「綜合發展區」地帶劃分為兩幅用地，是否仍能確保各幅用地日後的發展互相協調。

41. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據規劃指引編號 17A，倘若申請人能證明已竭盡所能收購該私人地段但不果，而且申請人能提交一份總綱發展藍圖，證明前期的發展將與後期的發展互相協調，城規會會容許「綜合發展區」地帶的發展計劃分期推行。在這情況下，如城規會認為擬在 R2 用地進行的發展項目與可能在餘下土地進行的發展計劃並非不協調，即使毗鄰的「祖」地完全沒有發展的計劃，R2 用地的發展項目仍可獨立進行。城規會先前核准的蓮塘尾菜園「綜合發展區」發展計劃亦已分期展開，第一期已入伙，而第二期則仍未發展；
- (b) 雖然只涵蓋 R2 土地的第 12A 條改劃申請獲小組委員會同意，但相關政府部門認為仍須處理各項技術問題，包括：規定擬議發展項目後移，以騰出空間日後擴闊坑頭路；需要採取適當的緩解措施，以減低坑頭路的交通噪音和毗鄰坑頭污水泵房及雙魚河鄉村會所污水處理設施發出的固定噪音；以及現有公共污水收集設施容量有限的問題。鑑於上述技術方面的限制，以及考慮到毗連的私人地段位於現有通路與 R2 的用地之間，規劃署認為把該私人地段和毗連的政府土地劃入「綜合發展區」地帶，以作綜合發展，做法合理，故在二零一四年檢討報告中提出此建議。二零一四年五月二十三日，小組委員會同意此建議；以及
- (c) 如把該區劃分為兩幅獨立的「綜合發展區」用地，總綱發展藍圖便只會涵蓋個別「綜合發展區」用地，因為有關的總綱發展藍圖無須顯示毗連的「綜合發展區」用地的設計／布局。然而，如把該私人地段劃入「綜合發展區」地帶，雖然可能會分期進行發展，但申請人須提交一幅涵蓋整塊用地的總綱

發展藍圖，讓城規會可評估該「綜合發展區」各期的發展在設計及布局方面是否協調，從而達到「綜合發展區」地帶的規劃意向，即在交通、環境和排污方面備受限制的地區進行綜合發展。

42. **Phill Black** 先生作出回應，要點如下：

- (a) 「住宅(丁類)」地帶內的住宅發展亦須取得城規會的規劃許可。如把用地改劃為「住宅(丁類)」地帶，「綜合發展區」用地面對的交通、環境和排污限制等技術問題，亦可在規劃申請階段，透過要求申請人提交各類技術評估報告來解決。把額外的私人土地劃入「綜合發展區」地帶不會改善擬議住宅發展項目的綜合發展模式，但卻會對 R2 的發展項目構成額外的負擔，因為方利公司須證明已竭盡所能收購該「祖」地。請城規會及早解決問題，在圖則上清楚劃定「綜合發展區」地帶包含兩幅由不同業權人擁有的獨立用地，每幅用地均可獨立發展；以及
- (b) 把 R2 的用地劃為「綜合發展區」是源於獲批准的第 12A 條申請，城規會考慮該申請時，分區計劃大綱圖上沒有「住宅(丁類)」地帶。如 R2 可重新申請的話，必定會建議把其用地劃為「住宅(丁類)」地帶。R2 將需要花費額外時間和資源，因應「祖」地現有／日後的發展，擬備總綱發展藍圖和其他技術評估報告。

### R2 的建議

43. 兩名委員請規劃署的代表對 R2 的建議發表意見。錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 在北角分區計劃大綱圖上的「綜合發展區(1)」地帶加上點劃線，當中涉及的情況和規劃考慮因素有別於現時這份分區計劃大綱圖的「綜合發展區」地帶。北角分區計劃大綱圖上的「綜合發展區(1)」地帶涵蓋兩幅規劃意向截然不同的用地。一幅用地

旨在發展酒店，另一幅用地則旨在進行綜合發展，可能包括發展住宅。就現時這個「綜合發展區」地帶而言，雖然兩幅用地由不同業權人擁有，但整個地帶主要預算用作綜合發展私人住宅。劃設此「綜合發展區」地帶的目的，是要透過制訂適當的發展計劃／設計布局和緩解措施，促使在交通、環境和基礎設施容量方面備受限制的地區以整體協調的規劃進行發展；以及

- (b) R2 建議在該圖的「綜合發展區」地帶加上點劃線，容許靈活地分期發展。此舉實無必要，因為規劃指引編號 17A 已清楚訂明可分期發展，而現行的機制適用於所用「綜合發展區」用地。

44. 規劃署署長李啟榮先生和兩名委員向 R2 的代表提出以下問題：

- (a) 備悉北角分區計劃大綱圖的「綜合發展區(1)」地帶內的不同用地以點劃線劃分，是基於不同的考慮因素。就此，其他分區計劃大綱圖的其他「綜合發展區」用地有沒有類似的安排。另外，有沒有任何獨特的情況以致這份分區計劃大綱圖的「綜合發展區」地帶也須作出相同的安排；
- (b) 請 R2 確定其提出的建議；以及
- (c) 請 R2 澄清會否撤回其申述。

45. **Phill Black** 先生和謝禮良先生作出回應，要點如下：

- (a) 在法定圖則上的一個地帶內加上點劃線，是一項規劃技巧，旨在達到特定目的，例如訂明不同的建築物高度限制；區分發展和非發展用地(例如古洞南分區計劃大綱圖的「住宅(丁類)」地帶)；以及劃定屬於政府土地和私人土地的用地(錦田南分區計劃大綱圖)。並非只有「綜合發展區」地帶才會加上點劃線。鑑於該「綜合發展區」地帶主要包含兩幅由不同業權人擁有的用地，其中 95% 的土地由 R2 單一

擁有，故沒有有力的理由拒絕加上點劃線，以劃分由不同業權人擁有的土地，從而利便分期發展。建議運用點劃線的技巧反映五年前核准的「綜合發展區」地帶。否則，R2 擬在其土地上進行的發展計劃，將會因收購「祖」地會涉及冗長的磋商過程而出現不必要的延誤；

- (b) R2 現時提出兩項建議：(a) 從「綜合發展區」地帶中剔除「祖」地，把該土地劃為「住宅(丁類)」地帶；以及(b) 如把「祖」地保留在同一「綜合發展區」地帶內，在圖則上的「綜合發展區」地帶加上點劃線，以及在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明可以分期進行發展。如城規會採納上述其中一項建議，R2 便會放棄原先提出把整個「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶的建議；以及
- (c) R2 的申述所持的主要理由是將「祖」地劃入「綜合發展區」地帶，會進一步拖延 R2 用地的發展計劃的落實時間。假如城規會確認把「祖」地劃入「綜合發展區」地帶不會影響 R2 的發展，R2 願意撤回其反對意見。

### 分期發展

46. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 在什麼情況下，「綜合發展區」用地可分期進行發展；
- (b) 分期發展的意思／機制為何；以及
- (c) 倘若日後「綜合發展區」地帶的第二期發展沒有落實，會否影響落實第一期的發展。

47. 錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 在考慮應否容許一幅「綜合發展區」用地分期進行發展時，除申請人必須能證明已竭盡所能收購用地



餘下部分外，更重要的是申請人必須在總綱發展藍圖中顯示該「綜合發展區」地帶的規劃意向不會因分期發展而無法達成，擬議發展的綜合發展模式不會因分期發展而受到不利影響，以及「綜合發展區」地帶內尚未收購的地段的發展潛力不會在發展計劃的早期階段受到削弱；

- (b) 分期發展「綜合發展區」用地可以提供彈性讓不同期的發展在不同時期獨立落實。城規會核准總綱發展藍圖後，發展商可以着手進行第一期的發展，包括提交建築圖則，以及申請換地／修訂契約。舉蓮塘尾菜園的「綜合發展區」發展計劃為例，第一期的發展已落成及入伙，第二期的發展則仍未進行；以及
- (c) 由於核准總綱發展藍圖必須證明每期的發展均能達到設施齊全，自給自足的目的，以及各期的發展將互相協調，故即使第二期的發展沒有展開，亦不會影響第一期的發展。

#### 提交總綱發展藍圖

48. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 如私人地段沒有劃入「綜合發展區」地帶內，是否仍須提交總綱發展藍圖。若是，R2 用地的總綱發展藍圖是否需要證明 R2 用地的發展與毗鄰地區的發展互相協調；
- (b) 鑑於城規會批准的第 12A 條申請是關乎較小的「綜合發展區」，加上該私人地段是一幅「祖」地，可能難以收購，R2 可否只在整幅「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖反映該「祖」地現在的狀況，即使該幅「祖」地日後不會發展亦然；
- (c) 是否必須就總綱發展藍圖上顯示的發展計劃取得毗連的私人地段的擁有人同意。若否，該「綜合發展

區」內其他私人土地日後發展項目的設計及布局是否會受到阻礙；以及

- (d) 原來的倡議人是否可對第二期的發展商擬備的總綱發展藍圖提出反對。

49. 錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據「綜合發展區」地帶的規定，申請人必須在第16條申請階段提交總綱發展藍圖。即使從「綜合發展區」地帶剔除該幅「祖」地，R2仍須提交其本身的「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖。城規會會因應各項規劃考慮因素(包括在土地用途或設計方面，擬議發展與周邊地區是否協調，以及擬議發展可能對周邊發展造成的影響)，考慮每宗規劃申請。把該私人地段劃入「綜合發展區」地帶可以反映城規會旨在綜合規劃整個地區的規劃意向；
- (b) 在擬備總綱發展藍圖時，申請人可制訂該幅私人地段的概括計劃。只要提交的總綱發展藍圖可顯示擬議布局與在私人地段進行的第二期發展互相協調，不會對私人地段的發展潛力造成不良影響，從規劃角度而言，該總綱發展藍圖可以接受；
- (c) 沒有規定總綱發展藍圖上顯示的發展計劃必須先得到「綜合發展區」地帶內其他土地擁有人的同意。然而，呈交城規會的總綱發展藍圖必須顯示整個發展計劃是以綜合方式規劃，每期的發展均能達到設施齊全，自給自足的目的，以及各期發展互相協調。核准總綱發展藍圖會存放在土地註冊處，供公眾查閱。日後第二期發展計劃的發展商可參考核准總綱發展藍圖，把全新的發展計劃提交城規會考慮。後期的總綱發展藍圖亦須顯示後期的發展與第一期的發展互相協調；以及
- (d) 在該「綜合發展區」用地內的毗連私人地段進行的發展項目，必須取得城規會的規劃許可。城規會會按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，處

理有關申請。所有根據條例第 16 條提交的規劃申請都會予以公布，讓公眾提出意見。規劃署會將所有收到的意見呈交城規會考慮。

### 「祖」地

50. 兩名委員向 C1 提出以下問題：

- (a) 該「綜合發展區」地帶以北的區內通路是否由侯卓峰祖擁有；
- (b) 假如侯卓峰祖的地段將保留為「綜合發展區」，長遠而言，該祖有沒有打算發展該地段；以及
- (c) C1 是否知道他們的「祖」地現時被劃為「綜合發展區」地帶，以及他們對該地帶有何意見。

51. 侯福達先生作出回應，要點如下：

- (a) 他手頭上沒有關於他們「祖」地確實範圍的資料，可能需要進行實地調查才能確定；
- (b) 根據傳統，侯卓峰祖所擁有的土地只會用於耕種，不會發展其他用途；以及
- (c) 侯卓峰祖和當地村民不知道 R2 提交了發展建議，亦不知道他們的土地被劃為「綜合發展區」地帶。如他們的「祖」地被劃入「綜合發展區」地帶以發展住宅，他們必定會提出強烈反對，因為根據傳統，「祖」地只應用於農業用途。他們永遠不會向私人發展商出售土地，但如有需要，他們會考慮向政府交出土地，以便進行公共工程。

52. 關於上文第 50(a)段所載委員提出的問題，以及該「綜合發展區」地帶的界線是否與「祖」地的地段(即地段第 1127 號餘段)界線吻合，錢敏儀女士表示，根據所得資料，「綜合發展區」地帶以北的區內通路不是「祖」地。此外，「綜合發展區」地帶的界線大致與地段第 1127 號餘段的界線吻合。

53. Phill Black 先生利用實物投影機展示一幅圖則。他表示，從圖則所見，地段第 1127 號餘段有一小部分坐落在「綜合發展區」地帶以外，其西面和南面的毗連土地屬於政府土地。

54. 錢敏儀女士澄清，鑑於該分區計劃大綱圖為一小比例圖，除非大幅放大該圖，否則「綜合發展區」地帶的界線大致與地段第 1127 號餘段的界線吻合。

#### 對交通的不良影響

55. 一名委員請 C1 進一步闡釋現時的交通問題，以及對付該問題的措施。

56. 侯福達先生回應時利用實物投影機展示一些照片。從照片可見，現時連接坑頭村和坑頭路的區內通路十分狹窄，只可以單排行車。該鄉村通路的「瓶頸」路段有部分地方加建了圍欄，交通極為繁忙擠塞。如現時的交通問題未能解決，他們不會支持在該處興建住宅的計劃，因會帶來人口增長。他們過去一直與相關政府部門緊密商討如何處理交通問題，但由於要擴闊現有通路會涉及私人土地，故問題無法解決。

57. 錢敏儀女士借助一份圖則，扼要解釋現有鄉村通路，以及該通路與坑頭路連接的情況。她續說，在考慮把「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶時，已計及坑頭路的容車量。如日後要在這兩個地帶內發展住宅，都必須提交規劃申請和技術評估報告，證明有關發展不會對交通造成不良影響。至於日後在「綜合發展區」地帶內進行的發展，運輸署進一步要求擬議發展項目後移，以便日後擴闊坑頭路。

#### 其他

58. 一名委員提出以下問題：

- (a) 文件圖 H-4a 顯示，「綜合發展區」地帶鄰近「鄉村式發展」地帶。請進一步闡釋兩個地帶接鄰的問題；以及

- (b) 現時對分區計劃大綱圖的修訂主要涉及改劃「康樂」地帶。該項改劃會否對古洞南地區「康樂」用地的整體供應有影響。

59. 錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 現時對分區計劃大綱圖的修訂主要關乎坑頭大布的「康樂」地帶，現有的「鄉村式發展」地帶不會受到影響。文件圖 H-4 a 上的紅線標示修訂項目 A1 至 A4 的土地用途地帶的界線，而藍色點劃線則標示坑頭的「鄉村範圍」；以及
- (b) 現時，古洞南地區北部，粉嶺公路旁有另一「康樂」地帶。規劃署正檢討該面積約 19 公頃的「康樂」地帶的土地用途。檢討工作仍未有結果。

60. 李啟榮先生詢問 R2 的發展計劃的落實時間表。謝禮良先生回應時表示，倘若城規會確認把「祖」地劃入「綜合發展區」地帶不會影響 R2 落實其用地的發展計劃，R2 會即時就該「綜合發展區」用地擬備第 16 條申請。R2 會盡力加快發展過程。有關發展項目可能需時四年完成。

[霍偉棟博士、簡兆麟先生、何安誠先生及李美辰女士在答問環節離席。]

61. 鑑於委員再沒有提問，主席表示答問環節已經完結。她多謝政府代表、申述人代表及提意見人出席會議。城規會將進行閉門會議，商議有關申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。政府代表、申述人代表及提意見人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

#### 商議部分

62. 秘書報告，何安誠先生就此議項申報利益，因為其公司在坑頭村租用一幅土地。委員備悉何先生已離席。

#### 「綜合發展區」地帶

63. 一名委員認為，有必要在分區計劃大綱圖上把該用地劃為「綜合發展區」地帶，以達到特定規劃目的，即在交通、環境和基礎設施容量方面備受限制的地區進行綜合發展。為利便落實發展計劃，「綜合發展區」用地內的發展計劃可分期推行，但這無礙於達到綜合規劃該用地的目的，因為申請人需要向城規會提交總綱發展藍圖，證明各期的發展互相協調，以及尚未收購的地段的發展潛力不會在發展計劃的早期階段受到削弱。此外，在法定公布期內，受影響的各方可對規劃申請提出意見。城規會在審議規劃申請時，會考慮該些意見。

64. 另一委員表示，R2 提出的申述理由較多關涉預期第 16 條申請會出現的問題，而不是「綜合發展區」地帶本身。至於有關分期發展，以及就涵蓋「祖」地的整幅「綜合發展區」用地提交總綱發展藍圖的關注，粉嶺、上水及元朗東規劃專員已在答問環節作出充分回應。R2 提交的兩項建議（即把包括「祖」地在內的額外土地改劃為「住宅(丁類)」地帶，或修訂圖則，在「綜合發展區」地帶加上點劃線，並相應修訂《說明書》，訂明可以分期進行發展），均需要進一步修訂分區計劃大綱圖。正如在答問環節中所解釋，只要可進行分期發展，R2 便無須提交上述兩項建議，有關建議實際上有違 R2 希望加快落實發展的意向。該委員認為，無須修訂「綜合發展區」地帶。

65. 與會者備悉，「綜合發展區」地帶旨在實施適當的規劃管制，以達到綜合發展整個「綜合發展區」地帶的規劃意向。與此同時，該地帶具有足夠彈性，容許分期進行發展，不會妨礙 R2 在其用地進行發展。因此，應保留現時分區計劃大綱圖上的「綜合發展區」地帶，無須作出修訂。

66. 一名委員表示同意保留「綜合發展區」地帶，但認為對分區計劃大綱圖的修訂應更為全面，可把整個「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。此舉或可更有效地解決在交通及基礎設施方面的限制，以及為當地社區提供更多休憩用地和配套設施。

#### 對交通的不良影響

67. 有申述人／提意見人關注在該區興建住宅會對交通造成不良影響。就此，一名委員表示，從交通工程的角度而言，運

輸署對把有關「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)」地帶沒有負面意見。至於提意見人關注坑頭村的交通擠塞問題，相關政府部門應採取所需行動，以處理村民關注的問題。

68. 一名委員表示，坑頭路一帶的交通情況欠佳，當局應考慮實施改善措施，解決交通問題。

69. 與會者備悉，運輸署表示，從交通工程的角度而言，在「綜合發展區」用地和「住宅(丁類)」用地進行的較低密度發展項目可予容忍。此外，這兩幅用地日後的發展商應進行交通影響評估，證明不會對交通造成不可接受的影響，並建議所需的地區改善措施，以緩解交通方面的影響。鑑於「綜合發展區」用地和「住宅(丁類)」用地的發展項目倡議人必須向城規會提交規劃申請和相關技術評估報告，供城規會考慮，城規會可在詳細規劃階段進一步評估擬議發展對交通造成的影響。

### 其他

70. 申述人關注有需要闢設康樂及政府、機構或社區設施，以配合該區人口增長。委員大致認為，文件所載政府部門的回應，以及政府代表在會上所作的陳述，已回應了申述提出的主要理由。

[張孝威先生和黎庭康先生在商議部分離席。]

71. 經商議後，城規會備悉 R1 表示支持的意見，並決定不接納 R2 至 R4。城規會亦同意不應順應申述修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

#### 「R2

- (a) 把修訂項目 A1 的用地(A1 用地)改劃為「綜合發展區」地帶做法恰當，因為此舉有助綜合發展，並提供休憩用地和配套設施，以及因應環境和交通的限制，對發展的布局實施適當的管制。可根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A 建議分期發展以助落實「綜合發展區」用地。沒有有力的理據，支持從

「綜合發展區」地帶中剔除「祖」地，或在圖則上的「綜合發展區」地帶加上點劃線的建議；

- (b) 把 A1 用地改劃為「住宅(丁類)」地帶或「住宅(丁類)2」地帶的建議，其規劃意向是改善現有的臨時構築物作永久建築物，此舉或會導致該用地內出現零碎的發展，有違進行綜合發展的規劃意向；

### R3

- (c) 把項目 A1 和 A2 的兩幅用地分別改劃為「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)」地帶做法恰當，因為兩幅用地並無計劃進行康樂發展。擬議的住宅用途有助滿足房屋需求，以及有助逐步淘汰現有的鄉郊工業／露天貯物用途，使區內的環境得到改善；
- (d) 當局已預留足夠的土地供闢設休憩用地和政府、機構及社區設施，以服務規劃人口；以及

### R4

- (e) 納入該圖則的改劃用途地帶不會導致該區出現無法克服的交通問題。先前已就項目 A1 和 A2 的擬議住宅發展項目進行交通影響評估，並確定有關發展在技術上可行。此外，「綜合發展區」用地及「住宅(丁類)」用地的項目倡議人必須提交規劃申請和相關的技術評估報告，供城規會考慮。其他項目 A3、A4、B1 及 B2 是反映已落成的發展。」

[鄒桂昌教授及劉興達先生此時離席，侯智恒博士此時返回席上。]



## 程序事項

### 議程項目 5

[公開會議]

有關考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的申述和意見的資料文件及聆聽安排  
(城市規劃委員會文件第 10338 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

73. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為其中一個申述地點與房屋署一個擬議公共租住房屋發展項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以及／或因為他們與 Mary Mulvihill 女士(R10/C62)及蘇振顯測量行有限公司(C40)有聯繫：

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — 為房委會策劃小組委員會<br>和建築小組委員會委員                                     |
| 陳松青先生<br>(以地政總署署長的身分)             | — 為房委會委員  |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代<br>表，而民政事務總署署長<br>是房委會策劃小組委員會<br>和資助房屋小組委員會委<br>員 |
| 梁慶豐先生                             | — 為房委會投標小組委員會<br>委員   |
| 黎慧雯女士                             | ] 目前與房委會有業務往來   |
| 劉興達先生                             | ] ]   |
| 侯智恒博士                             | ] ]   |

何安誠先生	—	目前與房委會有業務往來，以及過往與蘇振顯測量行有限公司有業務往來
張國傑先生	]	其公司目前與房委會有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
黎庭康先生	]	過往與房委會有業務往來
符展成先生	]	過往與房委會有業務往來
廖凌康先生	]	
余烽立先生	]	
潘永祥博士	—	其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作

74. 委員備悉，梁慶豐先生、張國傑先生及廖凌康先生因事未能出席會議，而劉興達先生、黎庭康先生、何安誠先生及李美辰女士則已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

75. 秘書簡介文件的內容。二零一七年四月十三日，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(下稱「草圖」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示以供公眾查閱，其後共收到 8 459 份申述書和 63 份意見書。由於草圖所收納的修訂項目引起區內人士普遍關注以及收到大量申述書，因此建議由城規會本身考慮這些申述書和意見書。有關的聆聽會可安排在城規會例會上進行；待確實出席聆聽會的申述人和提意見的人數後，或須另外安排一個聆聽環節。

76. 由於大部分的申述書／意見書是關於在宏照道的擬議公營房屋暨學校發展項目，或啟德大廈用地的建築物高度限制，因此建議把申述書和意見書的聆聽會分成以下兩組：

- (a) 第一組：集體聆聽 8 458 份申述書 (R1 至 R8459，R1289 除外)及 53 份相關的意見書 (C1

至 C39 及 C50 至 C63)；這些申述書和意見書均是關於宏照道房屋用地及／或其他項目，或就草圖提出一般意見。

- (b) 第二組：聆聽五份申述書(R1 至 R3、R10 及 R8460)及 23 份相關的意見書(C40 至 C60、C62 及 C63)；這些申述書和意見書均是關於啟德大廈用地，或就草圖提出一般意見。

77. 鑑於收到大量申述書和意見書，為確保聆聽會有效率地進行，建議每名申述人／提意見人在聆聽會上獲分配最多 10 分鐘發言時間。暫定於二零一七年十一月由城規會本身就申述書／意見書作出考慮。

78. 經商議後，城規會同意：

- (a) 該等申述書和意見書應分為兩組，由城規會本身以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的發言時間。

## 議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10339 號)

[會議以廣東話進行。]

79. 秘書報告，下述委員已就此議項申報利益，因為與世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)(R1)、創建香港(R2)、香港觀鳥會(R3)及 Mary Mulvihill 女士(R10/C2)有關聯：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 侯智恒博士 | — | 為香港觀鳥會會員，亦曾為自然基金會保育顧問委員會的成員    |
| 何安誠先生 | — | 本身認識創建香港的共同創辦人及行政總裁            |
| 張國傑先生 | ] | 其公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 黎庭康先生 | ] |                                |

80. 小組委員會備悉張國傑先生因事未能出席會議，而何安誠先生及黎庭康先生已離席。由於此議項屬於程序性質，小組委員會同意侯智恒博士可留在席上。

81. 秘書簡介文件的內容。城市規劃委員會（下稱「城規會」）在二零一七年九月一日根據《城市規劃條例》（下稱《條例》）第 6B(1)條考慮 43 份申述書和兩份意見書後，根據《條例》第 6B(8)條，決定不建議順應有關申述對《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE TPK/1》（下稱「大綱草圖」）作出修訂。

82. 由於考慮申述的程序已結束，該大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

83. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1A》及其《註釋》（分別載於文件附件 I 和 II）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《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1A》的最新《說明書》（載於文件附件 III），以說明城規會就該大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 同意最新《說明書》適宜連同該大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/15A》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/10A》和《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/3A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10341 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

84. 秘書簡介文件的內容。由於沒有收到就《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/15》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/10》及《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/3》(下稱「大綱草圖」)提出的申述書，而製訂圖則程序已完成，該等大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

85. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/15A》及其《註釋》(分別載於文件附件 1a 和 1b)；《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/10A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I1a 和 I1b)；以及《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/3A》及其《註釋》(分別載於文件附件 IIIa 及 IIIb)適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/15A》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/10A》及《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/3A》的最新《說明書》(分別載在文件附件 1c、I1c 及 IIIc)，以說明城規會

就相關大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該些《說明書》；以及

- (c) 同意相關的最新《說明書》適宜連同該些大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 8

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

86. 餘無別事，會議於上午十一時五十五分結束。