

二零一八年三月九日舉行的城市規劃委員會  
第 1166 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
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
張孝威先生	
鄒桂昌教授	
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	
邱浩波先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
楊偉誠博士	
袁家達先生	

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖廸生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生(上午)

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生(下午)

地政總署署長

陳松青先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

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**

霍偉棟博士

梁慶豐先生

侯智恒博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士(上午)  
袁承業先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
招志揚先生(上午)  
張芝明女士(下午)

### 議程項目 1

[公開會議]

#### 通過二零一八年二月十二日第 1164 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一八年二月十二日第 1164 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

#### 通過二零一八年二月二十三日第 1165 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一八年二月二十三日第 1165 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 3

[公開會議]

#### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 就城市規劃委員會把《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》刊憲的決定提出新的司法覆核 (HCAL 288/2018)

3. 秘書報告，司法覆核由同珍有限公司(下稱「申請人」)提出。由於黎慧雯女士的配偶在華景山莊擁有一個單位，而華景山莊位於葵涌分區計劃大綱圖的範圍內，故此她已就此議項申報利益。委員備悉黎女士尚未到席。

4. 秘書報告，申請人在二零一八年二月二十三日提出司法覆核申請(HCAL 288/2018)，反對城市規劃委員會(下稱「城

規會」)在二零一八年一月十九日根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 7 條而決定把《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》(下稱「草圖 29」)刊憲，當中涉及《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「草圖 26」)所訂對位於葵涌昌榮路的「綜合發展區」(下稱「申請地點」)的相同限制。在會議前，各委員獲分發相關的申請通知(表格 86)。

5. 委員備悉，這是申請人就同一地點提出的第三宗司法覆核申請。先前兩宗司法覆核的詳情如下：

(a) 第一宗司法覆核(HCAL 9/2013)－反對城規會在二零一二年十月十二日決定不建議修訂草圖 26，以順應其就申請地點作出的申述。申請地點的最高地積比率為 6.36 倍，建築物高度限制為主水平基準上 120 米；以及

(b) 第二宗司法覆核(HCAL 91/2014)－反對城規會在二零一四年五月九日和二零一四年六月十三日根據《條例》第 7 條而決定把草圖 27 和草圖 28 刊憲，當中涉及草圖 26 所訂對申請地點的相同限制。

6. 儘管草圖 29 所提出的修訂項目與申請地點無關，但申請人認為草圖 29 取代了先前的草圖 26、草圖 27 及大綱圖編號 28(該圖是提出兩宗相關司法覆核所據的圖則)，並成為根據《建築物條例》第 16(1)(d)條批核建築圖則時所據的相關圖則。因此，草圖 29 可能致使針對草圖 26、草圖 27 及草圖 28 提出的司法覆核變得無意義。

7. 司法覆核的主要理由是由於草圖 29 包含草圖 26 對申請地點所訂的同一建築物高度限制，以及草圖 26 就申請地點的建築物高度限制所訂的規劃意向和目標均直接轉移至草圖 29，因此草圖 29 已受到城規會先前對草圖 26 所作決定影響。因此，申請人所依據的是第一宗和第二宗司法覆核所提出的所有理由。

8. 申請人向法院尋求的濟助包括：
- (a) 法院頒布命令推翻有關決定及撤銷草圖 29 的申請地點的主水平基準上 120 米的建築物高度限制；
  - (b) 法院宣告草圖 29 及申請地點的建築物高度限制屬於越權及無效；
  - (c) 法院頒布命令指示城規會按照法律重新考慮應否對申請地點施加限制(及如應施加限制，則應施加什麼限制)以及重新考慮有關決定；以及
  - (d) 法院頒布命令暫時擱置提交草圖 29 予行政長官會同行政會議批准，直至司法覆核個案獲得裁決。

9. 二零一八年二月二十六日，法院就該司法覆核申請批予許可。二零一八年三月六日，法院指示會連同第一宗和第二宗司法覆核對有關司法覆核進行聆訊。原訟法庭於二零一八年三月六日至八日一併聆訊該三宗司法覆核，現正等候法庭作出裁決。

10. 委員備悉新的司法覆核申請的進展，並同意秘書應按慣常方式代表城規會處理所有關於該司法覆核的事宜。

- (ii) 香港興業有限公司對城市規劃委員會就根據第 12A 條修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》的申請(編號 Y/I-DB/2)所作決定提出司法覆核申請(HCAL 645/2017)

11. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為於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「興業公司」)有業務往來：

符展成先生

— 目前與興業公司有業務往來

張國傑先生	]	其公司目前與興業公司有業務往來
黎庭康先生	]	
廖凌康先生	—	過往與興業公司有業務往來
林光祺先生	—	於愉景灣擁有一個單位
李國祥醫生	—	與配偶於愉景灣共同擁有一個單位

12. 委員備悉，李國祥醫生尚未到席。由於此議項是向委員簡介一宗新的司法覆核申請，因此委員同意上述其他委員所涉利益屬間接性質，故可留在席上。

13. 秘書報告，興業公司於二零一七年九月十九日提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的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決定不批准一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2)，該宗申請是要把申請地點由「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；申請地點在《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》上的建議最大總樓面面積為 21 600 平方米，建築物高度限制為 18 層(主水平基準上 128 米)。

14. 申請人向法院尋求濟助，以(a)推翻城規會拒絕該宗規劃申請的決定；以及(b)頒令城規會須按照法律重新考慮該宗申請。二零一八年三月五日，原訟法庭就該司法覆核申請批予許可。聆訊日期尚未確定。

15. 委員同意秘書應按慣常方式代表城規會處理所有關於該司法覆核的事宜。

(iii) 考慮有關《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的申述和意見

16. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為與香港房屋委員會(下稱「房委會」，其執行機關為房屋署)、艾奕康

有限公司(下稱「艾奕康公司」，為洪水橋新發展區研究的顧問)、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、港鐵公司、唐謀士建築設計事務所(香港)有限公司(下稱「唐謀士公司」)(R109)及香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」，部分由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)擁有)有聯繫／業務往來，或與世界自然基金會香港分會、長春社、創建香港的創辦人兼行政總裁及香港觀鳥會有聯繫：

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 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及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) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 梁慶豐先生                             | — 為房委會投標小組委員會委員及處理鐵路方案反對意見聆聽委員會召集人                   |
| 黎慧雯女士                             | — 目前與房委會、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來，以及其配偶是一間公司的股東，而該公司於廈村擁有兩塊土地 |
| 劉興達先生                             | — 目前與房委會、艾奕康公司、港鐵公司及唐謀士公司有業務往來                       |



- |                |  |
|----------------|--|
| 何安誠先生          | — 目前與房委會及港鐵公司有業務往來，而本身認識創建香港的創辦人兼行政總裁，以及過往與艾奕康公司有業務往來                      |
| 符展成先生          | — 目前與艾奕康公司、港鐵公司及領賢公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來                                    |
| 侯智恒博士          | — 目前與房委會有業務往來；為香港觀鳥會成員；為長春社永久會員及其妻子是長春社理事會的義務秘書；以及曾經是世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的成員 |
| 張國傑先生          | ] 其公司目前與房委會及港鐵公司有業務往來  |
| 黎庭康先生          |  |
| 廖凌康先生          | — 過往與房委會及港鐵公司有業務往來   |
| 余烽立先生          | — 過往與房委會、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來   |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 目前與艾奕康公司有業務往來，以及為港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員  |
| 潘永祥博士          | — 其配偶是在房屋署任職的公務員，但並無參與規劃工作   |

袁家達先生

— 香港藝術中心監督團成員，而香港藝術中心曾就若干藝術計劃與港鐵公司合作

17. 委員備悉，梁慶豐先生及侯智恒博士因事未能出席會議，而黎慧雯女士及余烽立先生尚未到席。由於此議項是要報告收到一名申述人(R109)提交的資料，委員同意上述其他委員所涉利益屬間接性質，故可留在席上。

18. 秘書報告，有關洪水橋分區計劃大綱圖的申述和意見的聆聽會已於二零一八年一月三十日、二零一八年二月一日及二零一八年二月七日舉行。聆聽會的商議部分尚未進行。二零一八年二月二十七日，秘書收到出席二零一八年一月三十日聆聽會的申述人(R109)的一封信件，指規劃署並無在相關文件及在聆聽會的簡介準確反映其建議、該名申述人在會議上並無足夠時間進行口頭陳述／澄清以及相關政府部門未能妥善回應委員對申述人建議所提出的問題。該封信件的副本已於會上呈交委員參閱。

19. 由於有關資料是於聆聽會結束後才提交，因此屬逾期提交，根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)，該些資料應被視為不曾作出。儘管如此，委員備悉該封由申述人提交的信件的内容與其書面和口頭陳述類似，而城規會將於商議部分作出考慮。

20. 委員同意，該封由申述人提交的信件應根據《條例》被視為不曾提交，並會就此以書面通知申述人。

(iv) 有關考慮《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的申述和意見(第二組)

21. 秘書報告，申述地點涉及職業訓練局(下稱「職訓局」)的擬議校舍發展項目，目前則有部分地方用作建造業議會的臨時訓練場，但申述事項不涉及後者。以下委員已就此議項申報利益，因他們與職訓局(亦是 R1/C263)及其顧問奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有聯繫或業務往來；或與建造業議

會、創建香港的司馬文先生(C277)和 Mary Mulvihill 女士(C433)有聯繫或業務往來。

- 符展成先生 — 目前與職訓局和奧雅納公司有業務往來，並為建造業議會委員
- 余烽立先生 — 身任董事的公司目前與職訓局有業務往來，並為建造業議會轄下建造業工人註冊委員會委員，而過往與奧雅納公司有業務往來
- 李美辰女士 — 獲委任為職訓局學生發展科諮詢委員會委員
- 劉興達先生 — 為職訓局的機構成員香港高等教育科技學院(下稱「高科院」)的校外考核人員，而且目前與奧雅納公司有業務往來
- 黃仕進教授(副主席) — 為高科院兼任教授，但該委任屬榮譽和禮節性質，並為建造業議會委員及其反對事宜委員會召集人，而目前與奧雅納公司有業務往來
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士，亦曾在職訓局的成員機構任教
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 伍穎梅女士 — 為職訓局前理事會成員

- |               |   |   |
|---------------|---|---|
| 廖凌康先生         | ] | 曾在職訓局的成員機構任教                                |
| 潘永祥博士         | ] |   |
| 關偉昌先生         | ] |   |
| 林光祺先生         | — | 過往與職訓局有業務往來                                 |
| 馮英偉先生         | — | 為職訓局會計業訓練委員會前任委員                            |
| 梁慶豐先生         | — | 為建造業議會轄下委員會的委員，而過往與高科院有業務往來                 |
| 張孝威先生         | — | 為建造業議會前執行總監，並為建造業議會零碳天地主席                   |
| 何安誠先生         | — | 為建造業議會轄下建造業創新及科技應用中心董事會主席，並與司馬文先生相識         |
| 黎慧雯女士         | — | 目前與奧雅納公司有業務往來                               |
| 胡潔貞女士<br>(秘書) | — | 其配偶為巴馬丹拿建築及工程師有限公司集團董事，該公司是職訓局的顧問，但並無參與有關項目 |

22. 委員備悉，梁慶豐先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士及余烽立先生尚未到席。由於此議項是要報告收到一名申述人／提意見人(R274／C312)所提交信件的内容，委員同意上述已申報利益的其餘委員可留在席上。

23. 秘書報告，於二零一八年一月十一日最後一節聆聽會結束後，城規會於二零一八年二月二十八日收到一封來自麗港城第1、2及4期及麗港城第3期業主委員會(R274／C312)的信件，表示當局並未完全回應其對於修訂項目W(即與職訓局相關的項目)所關注的問題。簡而言之，該申述人／提意見人認為擬議職訓局校舍項目並無足夠理據支持，並促請城規會不應同意改劃用途地帶的修訂。該封信件的副本已於會上呈交委員參閱。

24. 由於有關資料是於聆聽會結束後才提交，因此屬逾期提交，根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)，該些資料應被視為不曾作出。不過，委員備悉，該封由申述人／提意見人提交的電郵的內容與其書面或口頭陳述及其他申述人／提意見人的書面或口頭陳述類似，而城規會將於商議部分作出考慮。

25. 委員同意，該等由申述人／提意見人提供的資料應根據《條例》被視為不曾提交，並會就此以書面通知申述人／提意見人。

[黎慧雯女士、雷賢達先生、黃幸怡女士及余烽立先生此時到席。]

### 屯門及元朗西區

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/8》、  
《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/17》、  
《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/13》、  
《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYYY/9》及  
《厦村邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HTF/11》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10379 號)

[此議項以廣東話進行。]

26. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與長春社(有關該五份分區計劃大綱草圖的 R2)有關聯，或與創建香港(有關厦村邊緣分區計劃大綱草圖的 R3)的共同創辦人及行政總裁相識：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 何安誠先生 | — | 與創建香港的共同創辦人及行政總裁相識       |
| 侯智恒博士 | — | 為長春社的永久會員，妻子是長春社理事會的義務秘書 |

27. 委員備悉侯智恒博士因事未能出席會議，並同意由於何安誠先生沒有與有關組織／人士討論相關事宜，他所涉及的利益間接，故可留在席上。

28. 主席表示，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，城規會應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

29. 以下規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                    |
|-------|---|--------------------|
| 林智文先生 | — | 規劃署屯門及元朗西規劃專員      |
| 吳育民先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／洪水橋新發展區 |
| 簡昌恒先生 | — | 規劃署城市規劃師／洪水橋新發展區   |

### 申述人、提意見人及他們的代表

藍地及亦園分區計劃大綱圖的 R3／C3－屯門鄉事委員會  
陶錫源先生 — 申述人與提意見人的代表

藍地及亦園分區計劃大綱圖的 R4／C2－陶錫源先生(屯門區議員)  
陶錫源先生 — 申述人及提意見人

屏山分區計劃大綱圖的 C2－吳燦輝先生、鄧子光先生、鄧志強先生、鄧志學先生、鄧達善先生、陳錫儔先生及林權先生(屏山鄉村代表)

鄧子光先生、鄧志強先生、 — 申述人  
鄧志學先生、鄧達善先生、  
陳錫儔先生及林權先生

屏山分區計劃大綱圖的 C3 – 馮少騰(馮家圍村代表)、  
鄧志堅、鄧志剛、鄧偉堂、廖駿凌、梁錦榮、鄧卓銘、  
郭錦昌、鄧志勇、黎俊新、賴耀基(屏山鄉村代表)

馮少騰先生 — 申述人

30. 主席歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序。主席表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，之後，她會請申述人、提意見人或他們的代表輪流作出口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可向規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表提問。答問環節後，規劃署的代表、申述人、提意見人或他們的代表便會離席。由於該五份分區計劃大綱草圖的修訂項目是因應《洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》(下稱「洪水橋分區計劃大綱草圖」)而作出的，城規會將在商議有關洪水橋分區計劃大綱草圖的申述和意見後，在申述人及提意見人不在場的情況下，商議有關該五份分區計劃大綱草圖的申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。

31. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

32. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生表示，城市規劃委員會文件第 10379 號(下稱「文件」)中文本的第 6.7 段有編輯上的錯誤，現利用實物投影機展示修訂本。林先生接着借助投影片，向委員簡介詳載於文件的有關申述和意見，包括修訂的背景、申述人和提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見的看法。

33. 主席其後請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

藍地及亦園分區計劃大綱圖的 R3 / C3 – 屯門鄉事委員會

藍地及亦園分區計劃大綱圖的 R4 / C2 – 陶錫源先生(屯門區議員)

34. 陶錫源先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持發展洪水橋新發展區。儘管如此，他主要關注安置的安排。政府不應為了發展該新發展區而使五十年代已發展的亦園村「解體」。他得悉政府現時的計劃是把受影響的村民安置到洪福邨附近的一幅新房屋用地。他認為另一做法是擴大新發展區南面的「鄉村式發展(1)」地帶，以容納所有受影響的亦園村村民。政府應考慮遷移整條亦園村，並為村民重置牌樓、鄉公所和涼亭；
- (b) 過往發展新界(包括發展屯門新市鎮)時，受影響的居民和農民獲得妥善安置和補償的例子不少，應參考遷移菜園村和竹園村的安排；
- (c) 該 400 千伏特電纜應設於地底，而設於地面的輕便鐵路則應改為高架系統，以騰空更多土地；
- (d) 有多幅土地預留作教育用途。如果教育局沒有計劃在未來數年落實興建這麼多學校，便沒有有力的理由在新發展區內預留這麼多學校用地；以及
- (e) 洪水橋靈糧堂看來獲得優待。該堂位於亦園村村口附近，可以原址保留，但整條亦園村卻將受到新發展區的發展所影響。

屏山分區計劃大綱圖的 C2 – 吳燦輝先生、鄧子光先生、鄧志強先生、鄧志學先生、鄧達善先生、陳錫儔先生和林權先生(屏山鄉的村代表)

35. 鄧志學先生、鄧子光先生、林權先生和陳錫儔先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：



- (a) 在目前的新發展區建議中，現時很多由營商者佔用的土地會改劃作住宅用途，這會導致大量現有職位流失；
- (b) 村民反對在新發展區興建醫院的建議，因為該醫院貼近現有鄉村，會影響多項現有的工業活動；
- (c) 在分區計劃大綱圖上，馮家圍蝦尾新村附近一幅劃為「康樂」地帶，正用作露天貯物場的土地，應改劃為「露天貯物」地帶，以提供土地作露天貯物用途；
- (d) 建議連接屏廈路與洪天路的新道路會建於較高水平，令洪屋村變成低窪地區，容易出現水浸。他們只是要求政府興建一條小型區內道路，令洪屋村村民出入更方便直接；
- (e) 雖然長車不得駛入狹窄多彎的深灣路，但當局沒有採取執法行動。深灣路是把附近鄉村與對外交通網絡連接起來的唯一道路。隨着洪水橋新發展區的發展，人口增加，深灣路的交通情況會惡化。政府在落實新發展區的發展前，應增加深灣路的容車量；
- (f) 根據新發展區的建議，政府擬刪除目前是區內主要幹道的天影路。日後，車輛將須依賴朗天路。有關安排會加重朗天路的負荷，對區內本已擠塞的道路網絡帶來負面的交通影響。隨着新發展區的發展，政府應興建更多道路以應付需求，而非刪除現有的交通基礎設施；
- (g) 應考慮把洪屋村西面已規劃的休憩用地改用作鄉村擴展和闢設供附近村民使用的泊車位；以及
- (h) 雖然石埗村村民反對發展該新發展區，但政府漠視他們關注的問題，繼續進行有關計劃。

屏山分區計劃大綱圖的 C3—馮少騰(馮家圍村代表)、鄧志堅、鄧志剛、鄧偉堂、廖駿凌、梁錦榮、鄧卓銘、郭錦昌、鄧志勇、黎俊新、賴耀基(屏山鄉村代表)

36. 馮少騰先生表示，天華路和流浮山道附近的路段交通擠塞，應當增加該路段的容車量。

37. 規劃署的代表、申述人／提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，然後主席會邀請申述人／提意見人、他們的代表及／或規劃署的代表作答。與會者不應把答問部分當成向城規會提問或各方之間相互盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

38. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應兩名委員的問題，表示洪屋村和石埗村屬洪水橋分區計劃大綱圖的範圍。林先生繼續解釋，天影路現時所佔用的地方計劃發展為河畔長廊，該處亦可能會有環保運輸服務。陳錫儔先生(屏山分區計劃大綱圖的 C2)表示，天影路連接天華路和洪天路，是通往元朗、上水和九龍的主要車輛通道。天影路封閉後，交通將須繞道至朗天路。由於朗天路沿線有不少路口，行車會緩慢得多。天水圍的道路網是在二十多年前設計的，當時在該區生活的人較少。政府進行新的發展計劃時，應首先處理交通容量的問題。河畔有足夠地方栽種植物美化環境和闢設休憩用地，無須取消天影路。況且考慮到洪水橋新發展區的發展會令人口和交通都有所增加，實在沒有理據支持取消天影路。林權先生(屏山分區計劃大綱圖的 C2)表示，政府計劃在石埗村附近興建醫院。此舉會限制鄉村日後的擴展，故此選址並不適當。要興建醫院，洪水橋新發展區有很多地方可供選擇。

39. 主席表示，是日的聆聽會只限於討論有關這五份分區計劃大綱草圖的事宜。對這五份分區計劃大綱圖的修訂，主要涉及把位於洪水橋新發展區範圍內的部分地方剔出所屬的分區計劃大綱圖，然後納入新的洪水橋分區計劃大綱圖。至於涉及洪水橋分區計劃大綱圖內洪水橋新發展區土地用途詳情的事宜，則已在較早時於二零一八年一月和二月舉行的另一會議上論及。

40. 主席察悉亦園村位於洪水橋分區計劃大綱圖的南緣，部分申述人／提意見人認為不應把亦園村剔出藍地及亦園分區計劃大綱圖。就此，主席詢問，是否有有力的理據支持把亦園村納入為洪水橋新發展區發展的一部分。林智文先生回答說，亦園村位於未來洪水橋鐵路站附近的策略性位置，車站周圍一帶地方規劃作高密度發展，將會成為新發展區的區域經濟和文娛樞紐。故此，亦園村內土地和周邊地方納入為洪水橋新發展區發展的一部分，以作全面規劃。

41. 林智文先生回應主席的提問時參考屏山分區計劃大綱草圖，表示鄧志學先生(屏山分區計劃大綱圖的 C2)所建議由「康樂」地帶改劃為「露天貯物」地帶的地方並非洪水橋新發展區的一部分。該處亦非屏山分區計劃大綱草圖的修訂項目之一。該「康樂」地帶內部分露天貯物／泊車用途的作業現時在臨時規劃許可形式下運作。

42. 鑑於委員再沒有提問，主席表示答問環節已經完成，她感謝規劃署的代表、申述人／提意見人及他們的代表出席會議。在商議洪水橋分區計劃大綱圖的申述和意見後，城規會將進行閉門會議商議有關這五份分區計劃大綱圖的申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。規劃署的代表、申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

## 九龍區

### 議程項目 5

[公開會議]

檢討《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》  
(城規會文件第 10397 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

43. 秘書報告，此議項是向委員簡介於原訟法庭就香港地產建設商會(下稱「地產商會」)提出的司法覆核作出裁決後，對《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》(下稱「有關草圖」)的發展限制的檢討。有關司法覆核是針對城規會

不接納地產商會就有關草圖所作申述的決定而提出。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是地產商會的代表，為其提交有關草圖的申述書。符展成先生目前與領賢公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員同意由於符先生並無涉及有關事項，因此他可留在席上。

44. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生                   — 九龍規劃專員

鄭韻瑩女士                   — 高級城市規劃師／九龍

45. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡述有關檢討。

46. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，並按城規會文件第 10397 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介有關背景、「可持續建築設計指引」對建築物高度輪廓的影響、有關檢討的範圍和結果。他強調根據有關檢討的結論，在參照「可持續建築設計指引」的規定下，有關草圖的所訂建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定應足以容納分區計劃大綱圖的准許地積比率／總樓面面積，因此無須修訂該分區計劃大綱圖。

47. 由於規劃署的代表已完成簡介，主席請委員發表意見和提問。

48. 一些委員提出以下的意見和問題：

#### 檢討方法

- (a) 鑑於城規會已完成審議「可持續建築設計指引」與銅鑼灣分區計劃大綱圖的限制可能造成的共同影響的檢討以及放寬相關建築物高度限制的建議修訂，當局目前在檢討有關草圖時是否採用了相同的方法；

分區計劃大綱圖的建築物高度限制

- (b) 在釐訂公屋與私人住宅發展的適當建築物高度限制方面，是否有不同的準則；
- (c) 現時由公共屋邨佔用的用地的建築物高度限制可否進一步放寬，以應付日後重建的需要。政府可考慮全面檢討發展密度，以便善用公屋發展的土地，以回應社會的訴求。透過放寬建築物高度限制，住宅樓宇之間的建築物間距將可增加，以促進通風及自然採光；
- (d) 根據投影片顯示的電腦合成照片，保留山脊線是否釐訂分區計劃大綱圖的建築物高度限制的主要因素，以及會否檢討現時保留 20% 不受建築物遮擋地帶以保存山脊線景觀的指導原則；
- (e) 地產商會或其他各方有否提供任何實證，以證明在採納「可持續建築設計指引」的規定後，分區計劃大綱圖的建築物高度限制無法容納准許的地積比率；

「可持續建築設計指引」的應用

- (f) 總樓面面積增加會否導致人口增加；
- (g) 訂定非建築用地或建築物間距的因素為何；以及是否有足夠誘因吸引發展商遵從「可持續建築設計指引」；
- (h) 鑑於目前的檢討探討了「可持續建築設計指引」與分區計劃大綱圖的限制對用地發展潛力的合併影響，加上「可持續建築設計指引」在某程度上可確保可持續及良好的建築設計，分區計劃大綱圖是否仍有空間可放寬非建築用地／建築物間距的限制；
- (i) 規劃署目前建議不修訂分區計劃大綱圖的限制，這會否令地產商會再次提出司法覆核；

### 重新考慮地產商會申述的程序

- (j) 倘地產商會向城規會就重新考慮其申述所提交的補充資料不會如原本的申述以同一方式公布予公眾查閱，則邀請地產商會提交有關資料的建議在法律上是否恰當。由於地產商會的補充資料可能包含原本申述以外的資料，因此應確定從法律角度而言有關資料是否可接納；
- (k) 重新考慮的過程應否容許其他申述人及提意見人參與。倘其他公眾人士亦於該段期間向城規會提交資料，則城規會可否考慮有關資料；
- (l) 根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 7 條展示分區計劃大綱圖以便所有公眾人士可作出申述及對申述提出意見會否較為恰當；以及
- (m) 由於地產商會的申述是於數年前考慮的，城規會在數年間的成員變動會否影響該城規會對有關申述的重新考慮。

49. 九龍規劃專員葉子季先生作出回應，要點如下：

### 檢討方法

- (a) 這次檢討工作採用的方法與檢討銅鑼灣分區計劃大綱圖的做法相同。關於銅鑼灣分區計劃大綱圖，由於建議放寬建築物高度限制，因此當局進行了新的空氣流通評估，以確保經修訂的建築物高度輪廓在通風方面可以接受。至於有關草圖的檢討結論是，現時分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制大致上能夠在採納「可持續建築設計指引」的規定下容納所准許的地積比率，因此無須修訂建築物高度限制。因此，該區的規劃情況大致上並無改變，而之前進行的空氣流通評估的結果仍然有效，故此現階段無須進行新的空氣流通評估；

- (b) 在另一種情況下，當局很可能需要進行新的空氣流通評估，特別是當局將會根據起動九龍東的政策措施在適當時候檢討九龍灣區的土地用途，使九龍東轉型成為第二個核心商業區，包括九龍灣行動區的土地用途重整。倘有任何修訂分區計劃大綱圖的建議涉及通風影響，當局將會對該區進行空氣流通評估；

#### 分區計劃大綱圖的建築物高度限制

- (c) 為釐訂適當的建築物高度限制，公屋和私人住宅用地是按照相同的基礎來評估，即主要關乎建築物高度輪廓與四周環境是否協調、空氣流通及地盤限制等；
- (d) 房屋署通常會為公屋用地重建項目編製一份規劃大綱，訂明擬議布局設計及在用地內提供設施的詳情，以及適當的發展密度。與「可持續建築設計指引」有關的事宜，包括建築物間距及通風，會於公屋用地的建築設計階段作適當的考慮。房屋署表示，現時並無計劃重建有關草圖內的現有公共屋邨。因此，現階段並無依據可放寬公屋用地的建築物高度限制，而待當局有重建項目建議時再考慮放寬限制，會較為恰當；
- (e) 根據二零零零年代初期頒布的「香港城市設計指引」，其目標是保存香港島和九龍主要瞭望點 20% 的山脊線景觀。制訂此項指導原則時已考慮公眾的意見及現時的建築物高度輪廓。自「香港城市設計指引」頒布後，規劃署為香港各個地區制訂建築物高度限制時已適當地考慮該指引，公眾亦普遍支持保護山脊線景觀。不過，應注意的是，在目前的檢討中，保護山脊線景觀只是釐訂適當的建築物高度限制所考慮的因素之一。當局亦會考慮其他規劃因素，例如建築物高度限制能否容納准許的地積比率、建築物高度輪廓與附近地區是否協調以及整體的已規劃土地用途等。文件所載的電腦合成照片主要是用作顯示現時分區計劃大綱圖上的建築物高度

限並不違反上述原則。關於現時在電腦合成照片中有一幢高樓大廈(即海名軒)似乎入侵了 20% 山脊線景觀不受建築物遮擋地帶，該幢樓宇位於紅磡，而有關發展是於分區計劃大綱圖上為該區加入建築物高度限制前落成的；

- (f) 至於與該分區計劃大綱圖有關的司法覆核案件，地產商會的申述屬一般性質，指出建築物高度限制無法在採納「可持續建築設計指引」的規定下容納所准許的地積比率。地產商會並無提供地盤的具體資料以支持其論據，僅提出籠統的建議把建築物高度限制大致增加 20 米。儘管如此，鑑於規劃署的檢討及規劃署建議不修訂分區計劃大綱圖的建築物高度限制，地產商會可能會提交補充資料；

#### 「可持續建築設計指引」的應用

- (g) 一塊用地的發展密度限制通常會以最高地積比率或總樓面面積來訂明。一般而言，較高的地積比率／總樓面面積會導致較多的人口。關於放寬地積比率／總樓面面積限制，有關方面需要進行技術評估，證明所引致增加的人口不會在技術和基礎建設各方面造成不能接受的影響；
- (h) 非建築用地指沒有地面樓宇和構築物的地區，而建築物間距則通常指特定高度以上的空間。前者在改善行人水平的通風方面可能會更為有效，但會對有關發展施加更嚴格的規定。就該分區計劃大綱圖而言，在決定是否需要闢設非建築用地或建築物間距時，已參考先前進行的空氣流通評估的結果。具有地區重要性的主要風道一般會劃為非建築用地。規劃署在劃定這類非建築用地及建築物間距時，已在保留通風廊與盡量減少對用地發展潛力的影響兩者之間作出平衡。倘符合「可持續建築設計指引」的所有規定，包括樓宇後移、樓宇間距及綠化比率，則非必要機房及綠化設施可根據《建築物條例》獲豁免計入總樓面面積，最高為 10%。因此，發展商(特別是其發展項目涵蓋面積較大的用地)有誘因遵



從「可持續建築設計指引」及提供優質建築環境。自「可持續建築設計指引」頒布後，九龍灣商貿區大部分新的商業發展項目均符合「可持續建築設計指引」的規定；

- (i) 儘管現時尚未知道地產商會下一步會採取哪些行動，但目前的檢討是根據法庭所頒布重新檢視有關限制的命令而進行，並且採取了與檢討銅鑼灣分區計劃大綱圖相同的方法進行；以及

#### 重新考慮地產商會申述的程序

- (j) 由於規劃署根據法庭的裁決對該分區計劃大綱圖的發展限制進行檢討後，認為無須修訂分區計劃大綱圖，因此建議應根據《城市規劃條例》第 6B 條舉行會議，重新考慮地產商會的申述。由於地產商會是於數年前提交資料，而規劃署已進行檢討以供城規會考慮，因此較為公平的做法是容許地產商會在一段合理期間內作出回應並提供補充資料。地產商會亦會獲邀出席聆聽會並進行口頭陳述。城規會在重新考慮地產商會的申述後，倘認為適當，可修訂該分區計劃大綱圖。

50. 委員備悉，文件屬公開文件以及城規會是以公開會議的形式討論有關議項。主席表示，委員現可集中討論規劃署的檢討以及不在現階段修訂該分區計劃大綱圖發展限制及邀請地產商會出席聆聽會的建議。

51. 一名委員詢問，鑑於現時房屋供應確實短缺，政府有否任何指令要放寬地積比率。規劃署署長李啟榮表示，根據二零一四年的《施政報告》，政府認為除了港島北部及九龍半島人口比較稠密外，全港其他各個地區現時准許的最高住用地積比率可整體地適度提高約兩成。視乎個別分區計劃大綱圖所訂明的限制，放寬地積比率限制可能需要經過適當程序，例如根據《條例》第 16 條取得城規會的規劃許可或修訂分區計劃大綱圖。以啟德分區計劃大綱圖為例，於首輪地積比率限制檢討完成後，若干用地的地積比率以第 16 條申請的形式獲准放寬。於第二輪檢討完成後，有額外的用地透過修訂分區計劃大綱圖獲

放寬發展限制。李先生回應該委員的跟進問題時進一步解釋，任何關於發展限制的放寬，都會按情況進行適當的技術評估，包括空氣流通評估。

52. 李啟榮先生回應主席和委員的提問時進一步表示，地產商會提出的司法覆核亦涵蓋灣仔、旺角和油麻地分區計劃大綱圖。根據法庭的命令，當局需要先重新審視地產商會的申述，然後才交由城規會重新考慮。今天的討論是要重新審視有關分區計劃大綱圖的發展限制以及規劃署的檢討，而該檢討建議無須修訂有關的分區計劃大綱圖。當局會就其他三份分區計劃大綱圖進行相同的檢討工作。另外，希慎集團亦就灣仔和銅鑼灣分區計劃大綱圖提出司法覆核。在規劃署完成檢討後，城規會已審議放寬銅鑼灣分區計劃大綱圖發展限制的建議修訂。銅鑼灣分區計劃大綱圖的修訂已於二零一八年一月根據《條例》第7條展示。至於一名委員詢問有關分區計劃大綱圖會否根據第7條展示，則須視乎是否有需要修訂該分區計劃大綱圖而定。

53. 另一名委員認為，「可持續建築設計指引」主要是一套可量化的指引，因此對於規劃署檢討的結果，應不會有任何重大的爭議。不過，關於邀請地產商會提交文件的影響，由於該些文件很可能會含有原本申述所沒有的新增資料，因此必須小心處理。一名委員亦認為，由於如規劃署的檢討所述，建築物高度限制可容納准許的地積比率，因此現階段並無理據修訂相關分區計劃大綱圖的限制。

54. 一名委員備悉，地產商會亦對規劃署先前進行的空氣流通評估的有效性提出質疑，並提出幾個建築物高度輪廓替代建議，同時詢問當局有否考慮該些論據及替代高度輪廓。葉子季先生表示，規劃署先前於申述聆聽會及司法覆核階段已就該些理據作出回應。當局會擬備一份包含所有相關資料的文件，當中包括地產商會先前提交的資料及規劃署的評估，以供城規會重新考慮地產商會的申述，並於聆聽會前傳閱。秘書補充表示，此議項主要是向委員簡介規劃署檢討的結果，以及尋求委員通過在現階段不作出修訂的建議。關於地產商會先前提交的資料及規劃署的回應，宜於城規會重新考慮有關申述時處理。

55. 儘管委員對規劃署檢討的結果和建議並無負面意見，但由於委員從法律角度對重新考慮地產商會的申述的程序提出若干問題，因此主席表示將會就此進一步尋求法律意見。

[黎慧雯女士、楊偉誠博士及黎庭康先生於答問環節離席。]

56. 經商議後，城規會決定：

- (a) 備悉檢討的結果，即有關分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距的規定，應足以在參照「可持續建築設計指引」的規定下容納分區計劃大綱圖的准許地積比率／總樓面面積；非建築用地及建築物間距的規定恰當，應予保留；以及於考慮「可持續建築設計指引」的影響後，規劃署建議無須修訂現行的分區計劃大綱圖編號 S/K13/29；
- (b) 以有關分區計劃大綱圖為根據進行進一步的聆聽會；以及
- (c) 就重新考慮 R2 的申述而進行進一步聆聽會的程序，尋求進一步的法律意見。

57. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[陳福祥博士此時到席、黃令衡先生此時暫時離席，以及邱浩波先生及區偉光先生此時離席。]

## 城市設計及園境組

### 議程項目 6

[公開會議]

金鐘廊擬議重建規劃及設計大綱擬稿  
(城規會文件第 10398 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

58. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

丁雪儀女士 — 總城市規劃師／城市設計及園境

蘇月仙女士 — 高級城市規劃師／城市設計

59. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介該規劃及設計大綱擬稿。

60. 高級城市規劃師／城市設計蘇月仙女士借助投影片，按城規會文件第 10398 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介擬議金鐘廊重建項目，包括有關背景、地盤特點、金鐘廊重建規劃及設計研究(下稱「該研究」)的建議發展方案、規劃及設計大綱的主要規劃及設計要求(以解決先前關注的問題／意見)以及日後的發展路向。

61. 由於規劃署的代表已完成簡介，主席請委員提出意見和問題。

62. 一些委員提出下列意見和問題：

穿過海富中心的公眾行人連接設施

- (a) 鑑於海富中心屬於私人物業，由超過 1 000 名業主共同擁有，因此政府興建擬議的新公眾行人連接設施穿過海富中心以接駁金鐘廊重建項目與現時的添馬天橋是否可行；

交通容量及安排

- (b) 鑑於金鐘區的交通早已十分繁忙，行人眾多，人流主要來自公共運輸交匯處及港鐵金鐘站以及附近辦公樓宇和購物中心，因此交通／基礎設施容量是否足夠應付金鐘廊重建項目完成後預期增加的人流；
- (c) 鑑於金鐘區現時的交通十分擠塞，加上現有公共運輸交匯處、的士站及上落客貨設施的交通安排欠佳，於金鐘廊用地重建後，能否令較大範圍的車輛

交通安排有所改善，包括重新安排交通路線。當局可參考本港其他地區的同類例子，考慮採用創新的措施，例如探討連接區內多個發展項目的地下停車場以舒緩地面車輛交通的可能性；

### 行人連接及易行度

- (d) 政府建議改善該區的行人連接和易行度的努力值得肯定；
- (e) 於沙田至中環線(下稱「沙中線」)啟用後，夏慤花園會成為港鐵金鐘站的主要入口，應闢設便利的行人通道連接金鐘廊；
- (f) 現時港鐵金鐘站與街道的行人連接設施並非十分方便，應予改善。交通影響評估須考慮沙中線啟用後預計新增人流的潛在影響，以及建議適當的改善措施；
- (g) 曾有私人機構建議興建一條行人天橋接駁夏慤花園與太古廣場。政府可以重新考慮類似方案以改善該區的連接性；
- (h) 現時用地 B 的金鐘廊行人走廊會否改建以加強與毗鄰地區的行人連接；
- (i) 僅依賴日後的發展商提供優質和具吸引力的戶外行人連接設施是不切實際的，因為發展商的主要着眼點是購物商場內的人流。為改善該區整體的易行度，政府應設法在無須穿過購物商場的情況下，改善用地 B 的天台花園以及現時的高架行人道的視覺連繫及連接性。另外，為達致有更多人使用公眾休憩用地以及令其更具吸引力，當局應考慮在擬議發展的不同樓層設置更多直接的通道連接擬議休憩用地。從美化環境的角度而言，休憩用地是作為連接主要行人道的「綠化基礎設施」；

### 公眾休憩用地的設計

- (j) 由於日後該塊用地的建築物會相當高，該塊位於街道水平的公眾休憩用地的日照是否足夠；
- (k) 關於在高架水平的公眾休憩用地，應提供一些具吸引力的特色景點，例如商店和咖啡座，以及舉辦活動吸引公眾人士使用該處的空間。部分公眾休憩用地亦可用作展覽公眾藝術品；
- (l) 在公眾休憩用地的地面水平可設置如噴泉等水景設施，以舒緩交通噪音；
- (m) 儘管發展商可使用佔休憩用地面積 10% 的地方闢設一些輔助商業用途，例如商店和小食亭，但發展商可能會選擇集中在地面闢設這些設施，務求吸引更多人光顧及賺取最多利潤。因此，地面闢設的公眾休憩用地的實際數量可能會大減，有違原本的規劃意向；

### 其他

- (n) 詳細解釋垃圾收集站與公眾休憩用地在地面的鄰接問題；
- (o) 現時上環與灣仔之間並無跨境巴士的停車處。當局可考慮在金鐘區新增一個車站，進一步加強該區的連接性；以及
- (p) 金鐘廊地盤的用地 A 與用地 B 之間的觀景廊是否為保留海景而劃設。

[伍穎梅女士於此時離席。]

63. 總城市規劃師／城市設計及園境丁雪儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

### 穿過海富中心的公眾行人連接設施

- (a) 為方便在日後的金鐘廊用地與現時의 添馬天橋之間關設位於同一水平並穿過海富中心的擬議無障礙公眾行人連接設施，政府正在考慮根據《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱「《道路條例》」)透過刊憲在海富中心的公眾地方設定地役權。受影響業主可對有關建議提出反對，當局會根據相關法例的條文考慮有關建議；

### 交通容量及安排

- (b) 根據顧問研究所進行的交通影響評估，該區現時的公共交通基礎設施及行人設施能應付金鐘廊重建項目所帶來的額外人流。交通影響評估已考慮沙中線投入運作的情況；
- (c) 現時在金鐘兩個巴士總站(即金鐘(西)公共交通總站及金鐘(東)公共交通總站)停泊的巴士，需要經金鐘道圍繞力寶中心才能進入巴士總站。有關安排有時會導致金鐘道出現交通擠塞或車龍，情況並不理想。金鐘廊重建項目的相關道路工程完成後，有關路線會盡量作出調整，使巴士可由紅棉路經德立街進入總站而無須繞道進入。關於關設地下通道連接該區不同發展項目的建議，日後發展商可在將來的交通影響評估中探討有關建議的可行性；

### 行人連接及易行度

- (d) 該研究進行的交通影響評估已考慮沙中線將會帶來的額外人流，結論是該區現有行人設施的表現可以接受；
- (e) 日後發展商應考慮關設無障礙通道，以改善金鐘廊行人走廊與中環區現有的高架行人道的連接性；
- (f) 根據規劃及設計大綱，日後發展商必須令有關發展與用地 B 的天台花園及現有的行人天橋和連接設施

在視覺和實質上互相協調融合。另外，擬議發展應設置電梯／升降機，以便為公眾休憩用地在不同的樓層提供直接的連接；

### 公眾休憩用地的設計

- (g) 分區計劃大綱圖規定日後重建項目需要提供不少於 2 100 平方米的公眾休憩用地，其中不少於 1 400 平方米應設於地面。除了地面的公眾休憩用地外，日後發展商可考慮以高架或園景平台的方式闢設其他公眾休憩用地，以供公眾享用。分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明的上蓋面積限制，會限制日後建築物的覆蓋範圍，因此較多陽光可照射到位於街道水平的公眾休憩用地。根據文件附件 B3 的圖示，有關用地的地面公眾休憩用地不大可能會完全被日後金鐘廊的建築物遮擋；

### 其他

- (h) 至於用地 B，有需要進行改善工程以符合無障礙通道的規定。建築物外牆及園景美化設施亦將會優化。鑑於現時金鐘廊行人走廊位於港鐵金鐘站之上，該研究建議用地 B 應原址保留。從工程的角度而言，基於負重問題，未能確定在用地 B 的天台花園闢設商店和食肆以及栽種大量植物在技術上是否可行。日後的發展商須就用地 B 的任何將來發展進行結構評估。另外，在金鐘廊重建項目的公眾休憩用地展覽藝術品的可能性，可由日後的發展商進一步考慮；
- (i) 至於垃圾收集站與公眾休憩用地的鄰接問題，可透過在詳細規劃階段進行仔細設計及布局安排來解決，以確保有關的垃圾收集站在視覺和氣味方面不會對附近地區造成負面影響；以及
- (j) 用地 A 及用地 B 之間的觀景廊是用作保留分別從腹地和添馬公園望向海港和山脊線的景觀。



64. 主席表示，在改善行人環境方面，特別是在重要地點，現時公眾對政府有更高的期望。政府近年在改善本港的行人環境和易行度方面採取更為主動的做法。政府會透過不同措施，包括在有實質需要的情況下運用法定程序，致力改善本港的行人環境和易行度。

65. 秘書回應委員對交通容量的關注時表示，委員應留意規劃及設計大綱擬稿第 11 節，即在金鐘廊的發展項目開展前，日後的發展商需要就沙中線項目的鄰接問題進行另一次交通影響評估。

66. 一名委員表示，妥善的管理對營造受歡迎的公眾休憩用地十分重要。倘公眾休憩用地的管理由私人發展商負責，當有關發展其後被分割及出售時，將會出現問題。主席回應表示，有關地契可加入適當條款，限制有關發展的分割。

67. 主席總結表示，委員普遍支持金鐘廊重建建議，但認為應在實施階段妥善解決一些重要事宜：

- (a) 經修訂的交通影響評估須考慮適當的緩解措施，以確保交通容量可應付日後的行人和交通流量；
- (b) 審慎設計日後的公眾休憩用地以吸引公眾使用，並確保訂有妥善的管理措施；以及
- (c) 研究進一步改善暢達性和連接性的措施。

68. 由於委員沒有進一步的問題要提出，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

[鄒桂昌教授、李美辰女士、符展成先生、劉興達先生、雷賢達先生、何安誠先生、廖凌康先生及林兆康先生此時離席。]

69. 會議於二零一八年三月九日下午二時二十分恢復進行。

70. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

李國祥醫生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

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

規劃署署長  
李啟榮先生

[李國祥醫生於此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-PH/758

擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 114 約

地段第 56 號(部分)、第 61 號(部分)及第 62 號(部分)

闢設臨時公眾停車場(私家車、貨車及旅遊車)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10399 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

71. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一項物業。委員備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

72. 以下的規劃署代表、申請人和申請人代表於此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

鄧威良先生 — 申請人

鄭嘉翔先生 — 申請人的代表

73. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

74. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，並根據城規會文件第 10399 號(下稱「文件」)詳載的內容，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」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請作出的考慮、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。

75. 主席繼而請申請人的代表闡述其覆核申請。鄭嘉翔先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據政府提交立法會的文件，登記車輛數目在二零零六年至二零一六年期間增加 35%，但香港的泊車位數目只增加 9.5%。此外，政府近年關閉了數個多層停車場，導致本港泊車位短缺及出現非法泊車的問題，尤以鄉郊地區為甚；
- (b) 申請地點位於「露天貯物」地帶的邊緣，而且四周為露天貯物場，不可能用於復耕。附近的植物苗圃只為消閒用途；
- (c) 批准這宗申請不會立下先例，因為先前有多宗關於各項臨時露天存放的規劃申請獲得批准。附近地區有更多非農業用途的同類個案；
- (d) 申請地點一直受到未經許可泊車問題困擾。這宗申請實屬必要，因為可規管申請地點的泊車問題。從自二零一四年起拍攝的數張現場照片可見，很多人經常未經土地擁有人同意便於申請地點泊車。土地擁有人曾報警求助。然而，警方表示沒有權力處理私人土地的違例泊車，而土地擁有人又不可移走未經許可便停泊於該處車輛，因汽車屬私人財產；以及
- (e) 倘申請獲得批准，申請人會實行美化環境建議，在申請地點邊界種樹以盡量減少視覺影響，並提供消防裝置及排水設施。申請人亦會設置適當的指示牌，以提醒市民停車場位置，以作更妥善的監管和管理。

76. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員及申請人代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

77. 主席、副主席及部分委員向申請人提出下列問題：

- (a) 若這宗申請獲得批准，可如何有助解決申請地點的未經許可泊車問題；
- (b) 為何不把申請地點圍封起來以免讓車輛未經許可停泊；
- (c) 車輛若要進入申請地點，是否必須穿越其他私人地段；以及
- (d) 據悉附近有植物苗圃，何以申請人認為申請地點不適合用作復耕。

78. 申請人的代表鄭嘉翔先生回應時陳述下列要點：

- (a) 申請地點內有超過 20 部車輛停泊；
- (b) 申請地點不能圍封，因為此舉會阻塞申請地點內一條通往其他地區的通道；
- (c) 所有車輛若要進入申請地點，均須穿越其他私人地段；以及
- (d) 附近的植物苗圃只供消閒及種花之用，此等活動不能算是耕種。

79. 主席、副主席及部分委員向規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員提出下列問題：

- (a) 申請人是否土地擁有人；
- (b) 從二零一八年一月十九日及二月二十八日拍攝的實地照片(文件的圖 R-4a 及 4b)所見，申請地點空置，但申請人卻聲稱申請地點有車輛未經許可停泊，究竟申請地點現時作何用途；
- (c) 露天存放車輛與公眾停車場兩項用途有沒有分別；
- (d) 申請地點曾否進行規劃執行管制行動；以及

- (e) 若「農業」地帶內大部分土地轉作非農業用途，這宗申請會否獲得批准。

80. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應時，借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請人並非土地的擁有人；
- (b) 在最近的一次實地視察中，當局發現申請地點空置；
- (c) 申請地點附近的貯物場是涉嫌違例發展，有待規劃事務監督對其採取執行管制行動。該等貯物場主要用作貯存二手和廢棄車輛，其用途與申請用途不同，後者是收費公眾停車場；
- (d) 申請地點有部分地方涉及一宗被指與貯存用途有關的執行管制行動個案，而當局亦已於二零一七年二月八日向相關負責人發出執行管制通知書。由於該通知書的規定在屆滿日期前仍未獲遵守，當局正向相關負責人採取執行管制/檢控行動；以及
- (e) 當局是根據「農業」地帶的規劃意向來考慮這宗申請。漁農自然護理署表示，申請地點具農業復耕潛力。申請地點附近有活躍的農業活動，例如植物苗圃。因此，規劃署不支持這宗申請。每宗申請均會按其各自的個別情況而進行評估，當中包括是否先前曾批給規劃許可及有否特定的規劃理據。

81. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完結。城規會會在申請人離席後就覆核申請作進一步商議，並會在適當時候把城規會的決定告知申請人。主席感謝申請人、申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

82. 委員普遍認為申請地點的規劃情況沒有重大改變，而小組委員會在文件第 1.2 段所作的拒絕理由仍然有效。

83. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

[余烽立先生於此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 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/NE-LYT/637

擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺祠堂村第 83 約

地段第 1782 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10400 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

84. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士      一      規劃署沙田、大埔及北區規劃專員



洪樹平先生 ] 申請人的代表  
鄧根年先生 ]  
馮昭嫻女士 ]

85. 主席表示歡迎上述各人到席，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。

86. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10400 號(下稱「文件」)詳載的內容，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、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

[林光祺先生在簡介期間到席。]

87. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。洪樹平先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點完全位於祠堂村的「鄉村範圍」內，擬建的小型屋宇與鄉村環境和景觀互相協調。擬建的小型屋宇不會對「綠化地帶」造成負面影響；
- (b) 祠堂村內沒有足夠土地可興建該小型屋宇；以及
- (c) 申請人會委聘專業顧問提交排水建議，供相關的政府部門考慮。如城規會決定批准這宗申請，申請人會履行所有規劃許可附帶條件。

88. 有關龍躍頭村落「鄉村式發展」地帶內土地不足的原因，鄧根年先生作出補充，要點如下：

- (a) 他自一九八三年起出任龍躍頭的村長，現為北區區議員，對該區十分熟悉；
- (b) 規劃署自上世紀九十年代劃定龍躍頭村落的「鄉村式發展」地帶。基於風水和其他原因，供合資格村

民興建小型屋宇的土地不足，因此村民多次申請擴展「鄉村式發展」地帶的範圍。舉例來說，「鄉村範圍」內有一些地方位於「綠化地帶」內；

- (c) 「鄉村式發展」地帶內大部分土地不能供村民興建小型屋宇。首先，祠堂村和麻笏圍附近的土地並非由村民擁有。其次，村落內有一些土地由祖堂擁有，不可用作興建小型屋宇。再者，祠堂村和沙頭角公路附近有一些地方是「風水」區，不宜興建小型屋宇；
- (d) 原居村民有權申請興建小型屋宇；以及
- (e) 永寧圍和東閣圍已有同類的小型屋宇申請獲得批准。

89. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

90. 主席和一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人的代表所備圖則上劃有一條綠線代表什麼和怎樣得出來的；
- (b) 申請人可否在申請人的代表所備圖則上以粉紅色標示的地方發展擬議的小型屋宇；
- (c) 祠堂村中心區有一塊政府土地，該塊土地可否用作發展小型屋宇；以及
- (d) 申請人是否只可以在祠堂村「鄉村範圍」內的私人土地興建小型屋宇。

91. 申請人的代表洪樹平先生和鄧根年先生作出回應，要點如下：

- (a) 綠線並非代表祠堂村的「鄉村範圍」，而是用作顯示現時鄉村的布局，以及證明申請地點是鄉村的一部分，並非遠離村落；
- (b) 圖則上以粉紅色標示的地方代表有小型屋宇批建申請的地點，申請人不能使用這些地方；
- (c) 祠堂村中心區那幅政府土地只可容納一至兩幢小型屋宇，而且該處現時建有涼亭，不能用作發展小型屋宇；以及
- (d) 申請人可在龍躍頭村落其他鄉村的「鄉村範圍」內的私人土地興建小型屋宇。不過，由於這宗申請屬跨村小型屋宇申請，申請人不符合資格在龍躍頭村落的政府土地建造小型屋宇。

92. 主席和一些委員向沙田、大埔及北區規劃專員提出以下問題：

- (a) 是否有證據／記錄顯示申請地點為現時村落的一部分；
- (b) 申請地點南面的構築物為何物；
- (c) 「鄉村範圍」內有若干認可鄉村，規劃署會怎樣處理該村落內的小型屋宇申請；
- (d) 批准永寧圍及東閣圍的同類申請理由為何，就目前這宗申請所考慮的規劃因素是否有變；以及
- (e) 龍躍頭村落內可供發展小型屋宇的土地的位置。

93. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出以下回應：

- (a) 「鄉村範圍」一般是指在一九七二年實施小型屋宇政策之前，在有關認可鄉村興建的最後一幢鄉村式屋宇之邊沿起計 300 呎的範圍。至於「鄉村式發展」地帶，則是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴

展的土地劃定界線。正如一幅在一九九零年拍攝的航攝照片所顯示，申請地點長滿天然植物，因此在有關發展審批地區圖上劃為「綠化地帶」，以反映申請地點的狀況。申請地點的植物其後被清除，土地被平整；

- (b) 申請地點南面有一幢兩層高的臨時構築物；
- (c) 龍躍頭村落包括多條認可鄉村。每名合資格原居村民均可向地政總署提出小型屋宇批建申請。龍躍頭村落的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇，足以應付 162 宗尚未處理的小型屋宇申請；
- (d) 永寧圍及東閣圍的獲批准申請的地點均位於／部分位於「農業」地帶內，而不是在「綠化地帶」內。該些申請於二零一五年前獲小組委員會批准，主要理由是在小組委員會考慮有關申請時，「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求。近年，城規會在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎。在考慮可用作應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。因此，現時這宗申請的規劃考慮因素與申請人引述的獲批准小型屋宇申請的規劃考慮因素並不相同；以及
- (e) 龍躍頭村落的土地大部分為私人擁有，包括由「祖堂」所擁有的土地。不過，土地擁有權未必是重要的考慮因素，因為土地擁有權可能會改變。

94. 由於委員再沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

95. 一些委員提出以下意見：

- (a) 批准這宗申請難免會立下不良先例，助長把鄉村擴展到「綠化地帶」內的同類申請，導致「綠化地帶」的環境質素逐漸下降及出現不可逆轉的改變。毗鄰申請地點的「綠化地帶」內有一宗同類申請(編號 A/NE-LYT/596)於二零一六年七月被小組委員會拒絕，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。現在這宗申請的規劃情況與該被拒絕的個案相似；
- (b) 申請人可於「鄉村式發展」地帶內的其他私人土地進行擬議小型屋宇發展。此外，土地擁有權不應是重要的考慮因素，因為土地擁有權可能會改變，而土地可以分割，以配合發展需要；
- (c) 申請地點先前長滿植物，但植物其後被清除，土地被平整。這明顯是「先破壞，後建設」的個案，不應容忍；以及
- (d) 申請人的代表未能證明祠堂村原居村民必須在現有村屋羣附近的那個位置興建小型屋宇。

96. 委員普遍認為申請人沒有提出有力的理據，以支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

97. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合龍躍頭及軍地南區內「綠化地帶」的規劃意向。此「綠化地帶」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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」和「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」，因為擬議發展涉及大規模清除植

物，以及申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；

- (c) 龍躍頭村落的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為恰當；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境及景觀質素下降。」

[黃令衡先生此時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 9

[公開會議]

《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/B》－  
進一步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10404 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

98. 秘書報告，《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/B》(下稱「分區計劃大綱草圖」)涉及一塊擬作骨灰安置所發展及小蠔灣車廠上蓋發展的用地。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)現時是該車廠的佔用人及營運者。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是港鐵公司的擬議綜合發展的其中兩家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)、私營骨灰安置所上訴委員會(下稱「上訴委員會」)、港鐵公司、奧雅納工程顧問和艾奕康公司有聯繫／業務往來：

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 黎慧雯女士          | ] | 目前與港鐵公司、奧雅納和艾奕                                  |
| 劉興達先生          | ] | 康公司有業務往來  |
| 符展成先生          | ] |   |
| 何安誠先生          | — | 目前與港鐵公司有業務往來，以<br>及過往與艾奕康公司有業務往來                |
| 張國傑先生          | ] | 其公司目前與港鐵公司和奧雅納                                  |
| 黎庭康先生          | ] | 公司有業務往來   |
| 侯智恒博士          | — | 目前與艾奕康公司有業務往來                                   |
| 余烽立先生          | — | 過往與港鐵公司、奧雅納公司和<br>艾奕康公司有業務往來                    |
| 廖凌康先生          | — | 過往與港鐵公司有業務往來                                    |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 為港鐵學院經評審課程諮詢委員<br>會成員，以及目前與奧雅納公司<br>和艾奕康公司有業務往來 |
| 梁慶豐先生          | — | 為港鐵公司的處理鐵路方案反對<br>意見聆聽委員會召集人                    |
| 霍偉棟博士          | — | 為交通諮詢委員會成員                                      |
| 袁家達先生          | — | 為香港藝術中心監督團成員，而<br>該中心曾與港鐵公司就若干藝術<br>項目合作        |
| 張孝威先生          | — | 為發牌委員會成員  |
| 黃令衡先生          | ] | 為上訴委員會成員  |
| 何立基先生          | ] |   |

99. 委員備悉，侯智恒博士、梁慶豐先生和霍偉棟博士因事未能出席會議；張孝威先生仍未返回席上；而黎慧雯女士、劉興達先生、符展成先生、黎庭康先生、廖凌康先生和余烽立先生則已離席。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採用的辦事程序與方法，由於在新的分區計劃大綱圖上的小蠔灣車廠的擬議發展是由規劃署提出，因此只須記錄上述委員就此議項所申報的利益，而其餘的委員則可留在席上。

100. 以下政府的代表獲邀到席上：

譚燕萍女士                      —                      規劃署西貢及離島規劃專員

101. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並請她向委員簡介文件的內容。

102. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片向委員簡介城規會文件第 10404 號(下稱「文件」)所詳載大綱草圖的土地用途建議、就《說明書》所作的修改、經諮詢的相關各方的意見，以及規劃署的回應。

[張孝威先生在進行簡介期間返回席上。]

103. 主席繼而請委員提問及發表意見。

104. 一名委員詢問是否會在沿海旁一帶提供水上活動，以及會否提供市民可負擔的交通工具，以便更好地連接規劃區與東涌新市鎮和香港其他地區。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，小蠔灣的海岸線被現有的人工海堤所環繞。由於該區大部分土地是填海得來，因此沒有天然的海岸特色。該區主要由包括車廠、高速公路和垃圾轉運站在內的用途所佔用。通往小蠔灣車廠北面的航道亦很繁忙。因此，要沿海旁一帶提供水上活動或不可行。然而，在詳細設計階段，可進一步探討親水設施的設計。至於與東涌和其他地區的連接事宜，港鐵公司正在探討是否可在小蠔灣關設一個鐵路站。此外，東涌新市鎮擴展計劃中的擬議 P1 道路(連一條海濱單車徑)會為小蠔灣車廠的擬議發展提供通道。如《說明書》所訂明，日後的發展商



須闢設單車徑和不同的連接道路，以加強申請地點內及由該處至毗連地區的內外連繫和提高行人暢達度。

105. 一名委員詢問基於什麼理由要同時徵詢離島區議會和荃灣區議會的意見。譚燕萍女士回應說，由於小蠔灣規劃區部分坐落在離島區，部分坐落在荃灣區。根據既定的做法，相關的區議會均會獲得諮詢。若城規會同意公布該分區計劃大綱草圖，該分區計劃大綱圖便會展示供公眾查閱，以及公眾和相關的區議會可提交其申述和意見供城規會考慮。

106. 一名委員提問，現時在小蠔灣的臨時巴士廠會否搬遷。譚燕萍女士回應說，包括小蠔灣臨時巴士廠在內的很多臨時巴士廠現時均是根據短期租約營運。該等巴士廠的營運須經運輸署檢討。長遠而言，當局或會考慮把該等巴士廠整合。

107. 一些委員就擬議骨灰安置所與垃圾轉運站相鄰而產生的問題表示關注。譚燕萍女士回應說，該垃圾轉運站是現有的用途。根據投影片所示的擬議骨灰安置所初步設計圖，該處將會提供一些綠化緩衝，以把骨灰安置所與垃圾轉運站分隔。擬議骨灰安置所亦會有適當的布局設計，以避免兩種不同用途為鄰所產生的問題。

108. 主席表示，小蠔灣區現時未被任何法定圖則所涵蓋。因此，分區計劃大綱草圖須就該區訂明所需的規劃監管。該分區計劃大綱草圖亦有助港鐵公司就小蠔灣車廠的擬議上蓋發展進行詳細的規劃及設計和技術評估。詳細的布局設計和發展參數會提交城規會供進一步考慮。

109. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉荃灣區議會和離島區議會的區議員就《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/B》所提出的意見和當局所作的回應；
- (b) 同意《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/B》(刊憲後將會重新編號為 S/I-SHW/1)及其《註釋》(文件附件 I 及附件 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (c) 採納《說明書》(文件附件 III)，作為說明城規會就《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/B》多個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意《說明書》(文件附件 III)適宜連同大綱草圖展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出該《說明書》。

### 程序事宜

#### 議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10401 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

110. 秘書報告，有關修訂主要涉及改劃兩幅用地以作公共房屋發展(由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署負責)，以及涉及改劃另外兩幅用地，以進行分別於二零一五年四月十七日及二零一六年一月八日獲城市規劃委員會(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」)同意的兩宗已獲批准的第 12A 條申請項目。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房屋署、房委會，以及擬議公共房屋發展的顧問公司，包括奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及博威工程顧問有限公司(下稱「博威工程公司」)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R5)、Mary Mulvihill 女士(R127/C254)、長春社(R128/C255)、香港中華煤氣有限公司(下稱「中華煤氣」)(R203)(是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)，以及新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)(第 12A 條申請編號 Y/YL-TYST/6 的申請人是其附屬公司)：

李啟榮先生

— 為房委會策劃小組委員會

- (以規劃署署長的身分) 及建築小組委員會委員
- 陳松青先生 一 為房委會委員  
(以地政總署署長的身分)
- 關偉昌先生 一 為民政事務總署署長的代  
(以民政事務總署總工程師 表，而民政事務總署署長  
(工程)的身分) 是房委會策劃小組委員會  
及資助房屋小組委員會的  
委員
- 黃仕進教授 一 為港鐵學院經評審課程諮  
(副主席) 詢委員會委員；目前與奧  
雅納公司有業務往來；為  
香港大學(下稱「港大」)  
僱員，而港大曾接受恒基  
公司主席家人的捐獻
- 梁慶豐先生 一 為房委會轄下投標小組委  
員會委員；為港大僱員，  
而港大曾接受恒基公司主  
席家人的捐獻；是港鐵公  
司處理鐵路方案反對意見  
聆聽委員會的召集人
- 劉興達先生 一 目前與房委會、奧雅納公  
司、港鐵公司、恒基公  
司，以及新世界公司的附  
屬公司有業務往來
- 黎慧雯女士 一 目前與房委會、奧雅納公  
司、港鐵公司、恒基公  
司及新世界公司有業務往來
- 何安誠先生 一 目前與房委會及港鐵公司  
有業務往來；以及其公司  
過往與博威工程公司有業

務往來

- 侯智恒博士
- 一 目前與房委會有業務往來；是長春社的終身會員；其配偶是長春社董事會的義務秘書；新世界公司的 K11 Concepts Limited 自二零零九年起一直贊助其港大學生學習計劃；為港大僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 張國傑先生  
黎庭康先生
- ] 其公司目前與房委會、奧雅納公司、博威工程公司、中華煤氣及港鐵公司有業務往來；過往與新世界公司的附屬公司有業務往來；以及不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士
- 符展成先生
- 一 過往與房委會有業務往來；以及目前與奧雅納公司、港鐵公司、恒基公司及新世界公司有業務往來
- 余烽立先生
- 一 過往與房委會、奧雅納公司、恒基公司及港鐵公司有業務往來
- 廖凌康先生
- 一 過往與房委會、港鐵公司、恒基公司及新世界公司有業務往來
- 袁家達先生
- 一 為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾與港鐵公司就若干藝術項目合作，並曾接受恒基公司一名執

### 行董事的捐獻

- |       |   |
|-------|---|
| 馮英偉先生 | — 為香港舞蹈團主席及香港商界會計師協會的董事，而這兩個團體曾接受新世界公司的贊助；以及香港商界會計師協會曾獲恒基公司贊助 |
| 鄒桂昌教授 | — 為香港中文大學(下稱「中大」)僱員，而中大曾接受恒基公司主席家人的捐獻                         |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助                                    |
| 李國祥醫生 | — 為香港理工大學司庫，而香港理工大學曾獲恒基公司贊助                                   |
| 霍偉棟博士 | — 為港大僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐獻                                     |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作   |

111. 委員備悉侯智恒博士、梁慶豐先生及霍偉棟博士因事未能出席會議，而劉興達先生、何安誠先生、余烽立先生、黎庭康先生、符展成先生、廖凌康先生、黎慧雯女士、鄒桂昌教授及李美辰女士均已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其餘已就此議項申報利益的委員可留在席上。

112. 秘書簡介有關文件。二零一七年九月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》，以供公眾查閱。城規會共收到 203 份有效申述書及 292 份有效意見

書。由於申述人及提意見人所關注的主要是擬議的公共房屋發展，因此可合為一組，由城規會全體委員一併考慮。

113. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議在聆聽會向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘的時間作出陳述。現暫定於二零一八年五月／六月由城規會全體委員考慮有關申述／意見。

114. 經商議後，城規會同意：

- (a) 把申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併考慮；以及
- (b) 向每名申述人／提意見人分配 10 分鐘的時間作出陳述。

## **議程項目 11**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10405 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

115. 秘書報告，修訂項目主要包括：改劃若干用地以供渠務署興建擬議的沙田岩洞污水處理廠及配套設施；改劃一塊用地以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公共房屋；改劃目前由香港賽馬會(下稱「賽馬會」)負責管理及運作的奧運馬廄用地；以及改劃一幅用地作擬議的靈灰安置所及紀念花園(該幅用地有部分地方正由建造業議會訓練學院沙田訓練場佔用)。以下委員已就此議項申報利益，因他們與房屋署、房委會、渠務署、建造業議會、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」，渠務署委聘負責勘測、設計和興建沙田岩洞污水處理廠的顧問公司)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」，房委會就擬發展的公共房屋項目委聘的顧問公司)及香港體育學院有限公司(下稱「體育學院」)(C376)相關／有業務往來；是

賽馬會(C1)和香港馬主協會有限公司(C6)的會員；或與 Mary Mulvihill 女士(R207/C541)有關聯；以及他們或他們的家人在沙田擁有物業：

- |                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — | 為房委會轄下策劃小組委員會及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表，而民政事務總署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員                          |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                    | — | 目前與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來，以及為建造業議會委員  |
| 梁慶豐先生                             | — | 為房委會投標小組委員會委員，賽馬會普通會員及建造業議會一個委員會的委員                                       |
| 何安誠先生                             | — | 目前與房委會有業務往來及過往與艾奕康公司有業務往來；其公司過往與渠務署有業務往來；賽馬會普通會員；以及建造業議會建造業創新及科技應用中心董事會主席 |
| 劉興達先生                             | — | 目前與房委會、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來   |
| 黎慧雯女士                             | — | 目前與房委會、渠務署、艾奕康公司及奧雅納公司有業  |

務往來

- |       |  |
|-------|--|
| 侯智恒博士 | — 目前與房委會、渠務署及艾奕康公司有業務往來，以及正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助                     |
| 符展成先生 | — 目前與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來；過往與房委會有業務往來；賽馬會普通會員，以及建造業議會的成員及建造業議會建造業工人註冊委員會成員 |
| 廖凌康先生 | — 過往與房委會有業務往來；以及為賽馬會普通會員   |
| 余烽立先生 | — 過往與房委會、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來；以及為建造業議會建造業工人註冊委員會成員                         |
| 張孝威先生 | — 為建造業議會前執行總監；以及建造業議會零碳天地主席，以及私營骨灰安置所發牌委員會委員                           |
| 廖迪生教授 | — 為渠務署資助的出版計劃的首席研究員，該計劃於二零一五年完成；以及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           |
| 李國祥醫生 | — 為賽馬會遴選會員   |
| 楊偉誠博士 | — 為馬主及香港賽馬會及香港馬主協會有限公司的普通會員，以及在沙田擁有物業                                  |



- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 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資助   |
| 雷賢達先生 | ] |  |
| 伍穎梅女士 | ] |  |
| 林光祺先生 | ] | 為賽馬會普通會員   |
| 馮英偉先生 | ] |  |
| 簡兆麟先生 | ] |  |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與房委會、奧雅納公司及體育學院有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士，以及為賽馬會和香港馬主協會有限公司的普通會員及前馬主 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、奧雅納公司及體育學院有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士，以及為賽馬會普通會員                 |
| 邱浩波先生 | — | 其機構的一些項目曾獲賽馬會支持  |
| 鄒桂昌教授 | — | 在沙田擁有物業  |
| 李美辰女士 | — | 為賽馬會普通會員，以及其配偶在沙田大圍擁有物業  |
| 潘永祥博士 | — | 其家人在沙田居住，其配偶為房屋署僱員，但不涉及規劃工作  |

116. 委員備悉，侯智恒博士及梁慶豐先生因事未能出席會議，而何安誠先生、劉興達先生、符展成先生、余烽立先生、黎庭康先生、邱浩波先生、黎慧雯女士、伍穎梅女士、鄒桂昌

教授、李美辰女士及楊偉誠博士已離席。由於此議項屬於程序性質，委員同意其餘已就此議項申報利益的委員可留在席上。

117. 秘書簡介有關文件。二零一七年一月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，以供公眾查閱。城規會共收到 1 666 份申述書和 542 份意見書。城規會根據條例第 6B(1) 條，在二零一七年九月十五日及二零一七年九月二十二日考慮有關申述書後，決定接納／部分接納 932 份申述書，把位於安睦街的用地，由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。城規會共收到 186 份有效的進一步申述。城規會在二零一八年二月十二日考慮有關的進一步申述，決定不以擬議修訂修改分區計劃大綱草圖。

118. 由於考慮申述的程序已完成，該分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

119. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33A》及其分別載於文件附件 I 及 II 的《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) 通過載於文件附件 III 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33A》的最新《說明書》，以說明城規會就該分區計劃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《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《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 12**

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

120. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。