

二零二一年十二月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1261 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

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

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

李詠璇女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

劉志輝先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

侯智恒博士

何安誠先生

蔡德昇先生

吳芷茵博士

黃天祥博士

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧玉敏女士(上午)

鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黃杏兒女士(上午)

陳雪盈女士(下午)

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年十二月三日第 1260 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年十二月三日第 1260 次會議記錄草擬本已於二零二一年十二月十七日送交委員。如委員於二零二一年十二月二十日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年十二月二十日獲得通過。]

[黃幸怡女士、馮英偉先生及首席助理秘書長(運輸)3 李詠璇女士於此時到席。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) [機密項目][閉門會議]

3. 此議項以機密文件形式記錄。

[張國傑先生、郭烈東先生、楊偉誠博士及伍穎梅女士於此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

有關考慮《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10》
和《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10790 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

4. 秘書報告，有關修訂項目主要涉及一幅位於天水圍供香港房屋委員會(下稱「房委會」)作公營房屋發展的用地。房屋署屬房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)負責進行，並由博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)擔任研究顧問。香港觀鳥會(同屬流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍分區計劃大綱圖的 C3)和 Mary Mulvihill 女士(同屬流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍分區計劃大綱圖的 R2/C4)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

黎志華先生 — 為房委會委員；
(以地政總署署長
身分)

區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代表，而
(以民政事務總署 民政事務總署署長是房委會策劃
總工程師(工程)身 小組委員會及資助房屋小組委員
分) 會委員；

何安誠先生 — 目前與房委會有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與房委會及博威公司有
業務往來，並不時以合約形式聘請
Mary Mulvihill 女士；

黎庭康先生 — 其前公司目前與房委會及博威公司
有業務往來，並不時以合約形式聘請
Mary Mulvihill 女士；

- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃，並為香港觀鳥會的會員；
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員，以及香港觀鳥會紅耳鸚俱樂部委員會主席；
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作；
- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會委員和投標小組委員會委員；
- 郭烈東先生 — 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊(包括一隊在天晴邨服務的服務隊)，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 余偉業先生 — 在天水圍有一個供社會房屋發展的項目；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；以及
- 黃元山先生 — 為房委會轄下財務小組委員會資金管理附屬小組委員會委員。

[地政總署署長黎志華先生、民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生，以及余烽立先生此時暫時離席。]

5. 委員備悉，黃天祥博士、侯智恒博士、何安誠先生和黃元山先生因事未能出席會議。地政總署署長黎志華先生和民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生已就此議項暫時離席。委員亦同意，由於郭烈東先生、余偉業先生和潘永祥博士所涉利益間接，另張國傑先生、黎庭康先生和梁家永先生沒有參與在申述用地進行的項目及／或參與申述人和提意見人所提交申述和意見，因此他們可留在席上。

簡介和提問部分

6. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

7. 以下的政府代表、申述人、提意見人，以及申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | |
|-------|---------------|
| 袁承業先生 | — 屯門及元朗西規劃專員 |
| 李佳足女士 | — 高級城市規劃師／元朗西 |
| 黃博栓先生 | — 城市規劃師／元朗西 |

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

- | | |
|-------|---------------|
| 陳偉杰先生 | — 總工程師／房屋工程 2 |
| 陳全龍先生 | — 高級工程師／2 |
| 曹展翹先生 | — 工程師／8 |

顧問

- | | |
|-------|-------------------|
| 勞智行先生 | — 賓尼斯工程顧問有限公司技術總監 |
|-------|-------------------|

申述人、提意見人和他們的代表

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 R2／C4 和天水圍分區計劃大綱圖的 R2／C4—Mary Mulvihill

- | | |
|-------------------|------------|
| Mary Mulvihill 女士 | — 申述人和提意見人 |
|-------------------|------------|

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 R3 和天水圍分區計劃大綱圖的 R3—馮錦霖

馮錦霖先生

— 申述人

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 C1 和天水圍分區計劃大綱圖的 C1—屏山鄉鄉事委員會

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 C2 和天水圍分區計劃大綱圖的 C2—陶連壽 莫志坤 莫堯炳(沙江圍村長)

陶森球先生

]

莫志坤先生

]

提意見人和提意見人的代表

莫堯炳先生

]

8. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 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和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

9. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

10. 規劃署高級城市規劃師／元朗西李佳足女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂項目的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見所提的意見。有關詳情載於文件。

11. 秘書報告，城規會在二零二一年十一月二十六日收到一封來自屏山鄉沙江圍村代表(下稱「沙江圍村的代表」)(兩份分區計劃大綱圖的 C2)有關流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的信件。信件內容與 C2 提交的意見相似，該意見的內容已適當地納入城規會文件第 10790 號(下稱「文件」)。由於信件是在兩

份所涉分區計劃大綱草圖的法定公布期後才提交，因此委員須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6A(3)(a)條把信件視為不曾作出。主席表示，出席聆聽會的沙江圍村代表會作出口頭陳述。

12. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 R3 和天水圍分區計劃大綱圖的 R3—馮錦霖

13. 馮錦霖先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對當局就該等分區計劃大綱圖《註釋》的「備註」所作的修訂，即把豁免由政府統籌或落實的公共工程(經常准許的用途)而進行填土／填塘及挖土工程需要取得規劃許可的要求的條款(下稱「豁免條款」)，擴展至涵蓋保育相關用途地帶。他表示會對其他涉及該等修訂的分區計劃大綱圖(如屏山分區計劃大綱圖)提出同樣的反對；
- (b) 納入「豁免條款」後，該兩份分區計劃大綱圖內就保育相關用途地帶的「備註」已作出修訂，經修訂後的內容為「在有關中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者」。所作修訂為加入括號內的文字；
- (c) 根據規劃署在文件中的回應，該等修訂符合當局於二零二一年八月頒布的最新修訂的《法定圖則註釋總表》。可是，應留意的是，該兩份分區計劃大綱圖的修訂於二零二一年五月刊憲。他在法定公眾諮詢期內曾就該兩份分區計劃大綱圖提出申述，並於

二零二一年八月就《法定圖則註釋總表》的修訂去信城規會；

- (d) 參考涵蓋大嶼山的多份分區計劃大綱圖，當局僅把新的「豁免條款」納入東涌谷、大澳和二澳的分區計劃大綱圖。在大部份分區計劃大綱圖中，豁免進行填土／填塘及挖土的工程需要取得規劃許可的條款，僅適用於保養、修葺及翻建工程；
- (e) 規劃署在文件中回應，由政府統籌或落實的公共工程按照既定的監察機制進行，而根據機制，擬議工程必須獲相關決策局／部門的同意，並須符合有關的政府規定。不過，制度內各方要互相制衡和配合，這亦是成立廉政公署、審計署和申訴專員公署的目的。城規會的運作具透明度，依然有著關鍵而且難以取替的把關角色；
- (f) 規劃署在文件中進一步回應，倘《註釋》註明准許的用途／發展(即第一欄用途或《註釋》說明頁所指明的用途)涉及填土／填塘及挖土工程，而《註釋》的「備註」並無說明有關工程可獲豁免規劃許可，則有關的填土／填塘及挖土工程亦必須取得規劃許可。由此可見，對於保育相關用途地帶內的發展，當局根據條例施行的法定管制並沒有被削弱。可是，根據最新的修訂，涉及填土／填塘及挖土工程的地區小工程、道路工程及其他由政府統籌或落實的公共工程，則可獲豁免必須取得規劃許可。若所涉工程的規模龐大，則會構成問題；以及
- (g) 日後，在保育相關用途地帶和未來的北部都會區的濕地保育公園內進行地區小工程、道路工程，以及闢設如「自然教育徑」、「農地住用構築物」及「野餐地點」等設施，而當中涉及填土／填塘及挖土工程，均無須交由城規會考慮。他請城規會重新考慮該等修訂可能會帶來的影響，以嚴謹的方式堵塞漏洞。

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 C1 和天水圍分區計劃大綱圖的 C1—屏山鄉鄉事委員會

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 C2 和天水圍分區計劃大綱圖的 C2—陶連壽、莫志坤、莫堯炳(沙江圍村長)

14. 陶森球先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙江圍村的村民；
- (b) 當局於二零二一年五月七日公布該兩份分區計劃大綱圖的修訂，以便進行擬議公營房屋發展項目，興建五幢樓高 30 層的建築物。此舉令原居村民感到震驚，因為當局事前並沒有徵詢他們的意見。元朗民政事務處、元朗區議會和屏山鄉鄉事委員會均沒有提供有關擬議修訂的資料，當局也沒有知會村代表，村民不滿有關安排。在短短兩個星期內，沙江圍、新慶村和鰲磡等三條鄉村(下稱「三條鄉村」)的村民共發出約 200 封反對信；
- (c) 當局並不認為村民對社區設施有需求。二零一九年，他們所屬選區的一名區議員向元朗區議會提出申請，要求闢設一間長者和兒童康樂中心，但申請遭元朗區議會拒絕，實在有違以人為本的政策；
- (d) 擬議公營房屋發展項目會對鄉村的保安、交通、寧靜的生活環境、鄉郊特色和文化造成負面影響。由於擬進行房屋發展的地點位於沙江圍村的入口圍門正前方，當局應擱置該擬議發展項目，並另覓其他用地；以及
- (e) 倘若政府不理會他們的意見，並強制收回他們的私人土地，該三條鄉村的村民便會被迫為保護家園而戰。

15. 莫堯炳先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙江圍村的村代表；

- (b) 擬議公營房屋發展會令由現在起計三年後舉行的「太平清醮」活動失去舉行場地。他們在物色其他場地進行該活動時遇到困難。「太平清醮」是重要的文化遺產，應予以尊重；
- (c) 雖然他支持興建公營房屋，但反對進行擬議公營房屋發展項目，因為該項發展的選址位於沙江圍村的入口圍門前方，而且位於該三條鄉村的東南面，會影響村落的風水；以及
- (d) 天華路已有交通擠塞的問題，擬議公營房屋發展項目會對天華路的交通造成負面影響。

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 R2 / C4 和天水圍分區計劃大綱圖的 R2 / C4 — Mary Mulvihill

16. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 正如她和村民在意見書中提到，當局應作出更大努力邀請受擬議公共發展項目影響的人士參與其中，尤其是區議會現時只有數名議員，無法正常運作；
- (b) 應把會議文件分成不同部分，以便市民能更簡易地下載文件，否則市民便會被剝奪清晰了解有關建議的權利；
- (c) 雖然當局最終會核准改劃用途地帶建議以興建擬議公營房屋，但應審慎考慮下述問題；

樹木保護

- (d) 申請地點現時種有樹木，形成天然的交通噪音屏障。惟這些樹木會被砍伐，改為種植一排觀賞樹木。規劃署回應說，砍伐樹木是為了進行基建和地盤平整工程。由於現有的成齡大樹均位於道路外圍，而擬建的建築物則位於申請地點的中央部分，憑着現今的技術，相信可以適當地保護這些樹木；

交通問題及行人設施

- (e) 村民所提出有關擬議公營房屋發展項目對交通造成的影響是重大關注問題；
- (f) 委員應考慮該條將會進行提升工程並且看來很闊的道路能否應付繁忙車流；以及設於兩期發展之間的擬議地面過路處，或把擬議發展連接至天瑞徑和天水圍新市鎮單車徑的擬議地面過路處，對行人來說是否安全；
- (g) 她亦質疑當局為何不把擬議道路建於地下。她認為，如果地下道路會更有利於為區內市民締造更理想的居住環境和提供更多休憩空間，則建造和維修保養成本高昂不應是關注所在；

設施的提供

- (h) 規劃署的回應表示會在多層附屬設施／停車場的天台提供康樂設施。然而，以鋪築硬地面的平台設施和盆栽取代所有天然山坡，此舉會破壞居民(尤其是兒童)與自然世界的連繫；
- (i) 文件對提供足夠戶外設施一事有所迴避。擬議發展將帶來約 10 000 新增人口，但初步發展計劃並無提及任何關於提供戶外設施的詳情。委員應質問當局會否在稍後階段以有效率的方式提供這些設施。她建議的地下車道可讓地面空間作康樂用途；
- (j) 在天水圍分區計劃大綱圖範圍內，政府、機構及社區設施嚴重不足，短缺的設施包括幼兒中心(-68%)、社區照顧服務設施(-82%)及安老院(-87%)，而流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖範圍將不會有任何幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院(即缺少 100%)。政府、機構及社區設施的長遠供應量無法應付該區現時和未來的需要；

- (k) 社會大眾不信任社會福利署(下稱「社署」)，因為該署在二零零八年有份圖謀把提供長者及幼兒照顧設施的規定從《香港規劃標準與準則》刪除。該決定是導致社區現時面對該等設施長期短缺的主要成因。當局還以社區服務沒有出現不足為藉口，容許多幅「政府、機構或社區」用地改劃作其他發展，以致該些服務被胡亂投放到剩餘地方，而非經妥善的規劃。須知道為弱勢社羣(包括長者及小童)提供的社區服務，地點必須容易到達；
- (l) 委員應考慮所有持續進行的發展計劃(例如流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖範圍內的一個私人發展項目)所帶來的累積影響。當局應就失去景觀、失去綠化地帶及社區服務不足等方面全盤考慮整體影響；

其他

- (m) 雖然她反對項目 B 因應已完成的住宅發展而修訂土地用途地帶，但她知道那是為了反映有關發展完成後的狀況；
- (n) 項目 C 看來是一項互換安排，但把較大部分的「政府、機構或社區」用地改劃為「道路」，會令撥作政府、機構及社區設施的用地減少；
- (o) 對於 R3 反對就《註釋》作出的修訂，她表示絕對支持。政府為了本身利益的考量和增加房屋供應，漠視相關研究在保育方面的努力及所提出的建議。城市規劃是一個讓計劃在落實前可先經審視的機制。倘計劃不符合社會的最佳利益，便應擱置。委員應保留對政府相關工程作出監察的自主權，刪除就《註釋》所作的修訂；以及
- (p) 香港的城市規劃已被扭曲。政府在孤立分散的地區發展公營房屋，把勞工或草根階層調離市區，以供興建附設昂貴會所的私人住宅。居於私人住宅的人士應有座駕方便其在周邊地區生活；而居於公營房屋的人士則應居住在接近工作地點和學校的地方。

當局不應闢建貧民區。市區重建局應協助生活條件較差的人士居於市區，讓他們可有更多機會與來自社會不同階層的其他人士接觸，啟發他們努力上進，而他們的子女亦可享用較佳的教育設施，從而促進社會流動。

17. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

申請地點及項目 A 的擬議公營房屋發展項目

18. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 有關 C2 對收回私人土地以興建公營房屋所提出的關注，項目 A 的用地(下稱「用地 A」)的土地擁有權誰屬；
- (b) 用地 A 現時的土地用途為何；
- (c) 用地 A 的土地用途地帶歷史為何；
- (d) 會在用地 A 興建的公營房屋類型為何；
- (e) 用地 A 會否涉及填土／填塘或挖土工程；
- (f) 會否在擬議發展項目闢設更多政府、機構及社區設施，以滿足附近鄉村(包括沙江圍村)的需要；
- (g) 擬議公營房屋發展項目的落實時間表為何；以及
- (h) 在全面落實發展之前，有否在第一期發展項目內提供為居民而設的配套設施。

19. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助實物投影機和一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 如文件圖 H-3 a 所示，用地 A 位於天水圍分區計劃大綱圖上的部分坐落在政府土地上(以白色標示)，而位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的餘下部分，有部分坐落在政府土地上(以白色標示)，另有部分坐落在涉及祖堂地的私人土地上(以綠色標示)。擬議公營房屋發展項目西面的「鄉村式發展」地帶並沒有包括在內，以避免可供興建小型屋宇的土地供應可能會受到的影響；
- (b) 如文件圖 H-3 b 的航攝照片所示，用地 A 位於政府土地的部分主要為樹木及渠務署的工程範圍。而位於私人土地的部分則有兩個已取得規劃許可的臨時停車場；
- (c) 如小組委員會文件第 4 / 21 號(就該兩份分區計劃大綱核准圖的擬議修訂提交的文件)圖 2 a 所示，用地 A 先前在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖劃為「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」，而在天水圍分區計劃大綱圖上則劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方；
- (d) 當局仍未決定發展的公營房屋類型。在詳細設計階段，公共租住房屋及其他資助出售房屋單位之間的可互換性，使房屋署能靈活地因應市場環境的轉變和社會對住屋需求的情況，考慮有關發展的房屋類型；
- (e) 用地 A 內並沒有池塘，因此並不會涉及填塘工程，但須應因擬議發展項目的地盤平整工程進行填土工程。在有關「住宅(甲類)1」地帶和「住宅(甲類)」地帶進行填土／填塘和挖土工程，無須取得規劃許可；
- (f) 第二期發展將在南部闢設一幢包含社會福利、零售和其他附屬設施及幼稚園的綜合大樓(下稱「綜合大樓」)。《2020 年施政報告》公布，日後公營房屋項目會在切實可行的情況下盡量提供合共相等於該項目約 5% 總樓面面積的社會福利設施。當局會在

詳細設計階段諮詢相關政府部門，以便進一步考慮在擬議公營房屋發展項目內加入社會福利設施及其他政府、機構及社區設施。社署和房屋署正探討增設額外設施，供擬議發展項目日後的居民和區內市民使用。至於將加入的政府、機構及社區設施能否滿足村民的特定需要，當局會在擬議發展的詳細設計階段進一步諮詢社署。此外，為闢設政府、機構及社區設施而增加擬議發展項目的總樓面面積，無須取得規劃許可，因為根據分區計劃大綱圖的規定，在計算地積比率時，任何樓面空間如純粹用作政府規定須設置的政府、機構及社區設施，可獲豁免計算在內；

- (g) 根據擬議發展項目的落實計劃，第一期和第二期的暫定入伙年份分別為二零二零年及二零二二年；以及
- (h) 在擬議發展項目全面落成前，第一期的居民可使用區內附近現有的設施。是否有機會為了惠及第一期的居民而提前興建第二期的綜合大樓，要視乎詳細設計階段時各相關政府部門協商的結果。

與周邊環境融合

20. 鑑於政府近來的發展策略將令新界都市化加劇，一名委員詢問村民可如何應對鄉村附近的高密度環境。陶森球先生(C1 的代表及 C2)回應說，沙江圍村東北面的空置土地可用作擬議公營房屋發展項目的替代選址。他們的鄉村早已被東面的天水圍新市鎮、南面的洪水橋／厦村新發展區和北面的山嶺包圍，擬議發展一方面會影響通風、交通、保安和風水，另一方面亦會剝奪村民的公共空間。此外，正如村代表莫堯炳先生指出，擬議發展會令每六年舉行一次的「太平清醮」活動失去舉行場地。政府應聆聽村民的心聲，避免城郊之間出現衝突。

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 當局有何措施讓擬議公營房屋發展項目與沙江圍村融合；

- (b) 如何處理風水問題，以及在處理風水問題方面，從其他製圖經驗中，是否有例可依；以及
- (c) 在 C2 所建議的替代選址發展擬議的公營房屋項目，是否可行。

22. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議的公營房屋發展項目位於天水圍新市鎮以西、洪水橋／厦村新發展區以北及沙江圍以東的地方。用地 A 四周的環境並非全然具有鄉郊特色。現今在鄉村附近興建新發展項目或公共屋邨的情況並不罕見。儘管如此，擬議的發展項目不會對沙江圍村的「鄉村式發展」地帶造成影響。根據初步景觀及視覺影響評估和空氣流通評估，擬議發展在視覺和通風方面不會對周邊環境造成重大的負面影響。至於土地用途與沙江圍村是否協調的問題，當局會根據諮詢元朗區議會及屏山鄉鄉事委員後所蒐集到的意見，在擬議發展項目的設計內加入建築物後移及建築物間距等元素。此外，擬議綜合大樓的附屬設施及社會福利設施不但會服務日後的居民，還會服務附近的社區。基於用地形狀和土地運用效率的考慮，當局似乎難以在擬議房屋發展項目與所涉鄉村之間騰出額外地方作休憩用地。儘管如此，當局可在詳細設計階段就更好的融合措施再作研究；以及
- (b) 每幅用地所涉的風水問題各有不同，並沒有一律適用的解決通則。參照洪水橋／厦村新發展區的製訂圖則程序，有關的文件顯示，當局建議在分區計劃大綱圖上被評為法定古蹟的鄧氏宗祠前方及沿觀景廊（「風水帶」）闢設休憩用地。至於用地 A，相關的政府部門表示，並無資料顯示該用地附近屬「風水區」。此外，該用地距離沙江圍村的圍門最少 120 米。儘管如此，當局已備悉村民所提出的上述關注事項，並會在詳細設計階段進一步考慮有關的緩解措施，例如將建築物從用地邊界後移及調整建築物的布局設計；以及

- (c) 在用地 A 以西的「鄉村式發展」地帶內有三條鄉村，包括沙江圍、新慶村和鰲磡。在提意見人提及的「鄉村式發展」地帶東北面的「綠化地帶」內有一組棕地羣(即「沙江圍北」)，在第二階段棕地檢視工作中已被當局物色作公營房屋發展。為應付社會對房屋的殷切需求，政府正盡一切能力物色可用作發展房屋的合適用地(包括用地 A)。

交通及運輸

23. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議公營房屋發展項目的公共交通設施設置情況；
- (b) 為擬議公營房屋發展項目而設的擬議新道路走線及其設計理念為何；
- (c) 擬議新道路的地盤平整工程進展為何；
- (d) 由於擬建的新道路與天影路並行，擴闊天影路而非興建一條會把用地 A 一分為二的新道路是否更能滿足有關的交通需求；
- (e) 用地 A 北面的燒烤場，其用途是否符合分區計劃大綱圖的規定，以及除可經現有的新沙江圍路前往該燒烤場外，是否亦可經民德路前往；以及
- (f) 擬議公營房屋發展項目的行人連接情況。

24. 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 陳偉杰先生及規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 工程可行性研究已進行初步交通及運輸影響評估，並評估了居民對公共交通服務的需求。交通及運輸影響評估建議把天華路其中一個路段擴闊。道路兩旁的來回線將各關設可供兩架巴士停泊的巴士停車處，以應付需求。交通及運輸影響

評估亦建議開設一些新巴士路線。當局會在擬議發展項目入伙前一至兩年，因應最新情況與巴士公司進一步檢視該等新巴士路線。當局無須興建公共交通交匯處；

- (b) 正如小組委員會文件第 4/21 號圖 2a 所示，現時貫穿用地 A 的新沙江圍路其中一個路段不合標準，因此會作出修改並提升為一條合乎標準的單線雙程行車道。考慮到土地業權、落實時間表及有關道路現時的走線等多項因素，擬議發展項目第一期及在政府土地部分建造的擬議道路因無須進行收地，可於較早階段施工。相反，另一方案是把擬議道路改設在申請地點西面部分。由於此舉涉及私人土地，故不獲考慮；
- (c) 新沙江圍路的路口設於天華路，當局會更改現時的走線把。為顧及該處的排水系統，地盤平整水平將訂為主水平基準上約 6.5 米；
- (d) 現時的新沙江圍路亦通往用地 A 北面的地區，該處設有一個燒烤場。經改善的新沙江圍路必須維持與該地區的道路連接。當局曾經探討能否闢建一條經天影路前往用地 A 行車通道，但其後認為該方案不合適，因為天影路有較高的車速限制。此外，天影路與新沙江圍路之間的高度落差造成技術上的限制，因此當局採納了在新沙江圍路進行道路改善工程的方案。新沙江圍路主要供擬議公營房屋發展項目及該區北面地方的居民使用。把該道路提升為最少闊 7.3 米的標準行車道可滿足需求。根據技術評估及部門意見，擬設的地面行人過路處亦可滿足日後需求。當局會在詳細設計階段進一步檢討行人設施的供應；
- (e) 位於用地 A 北面的燒烤場於一九九九年取得城規會的規劃許可，屬於符合規劃的土地用途。正如文件圖 H-3a 所示，現時連接天華路的新沙江圍路是通往燒烤場的唯一一條行車通道。民德路並不能通往燒烤場範圍；

- (f) 根據文件繪圖 H-2，天影路／天華路交界處北面擬闢設地面行人過路處，以便行人橫過天影路前往天水圍新市鎮。此外，行人也可使用現時連接沿天華路南面的現有行人徑及單車徑的過路處穿過現有隧道，前往天瑞徑的單車徑；以及
- (g) 擬議道路並非修訂項目所涉內容。在詳細設計階段對道路走線可能作出的任何改動不會影響分區計劃大綱圖的修訂。

25. 主席補充說，在《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)下獲授權進行的道路工程應視為已根據該條例的規定獲得批准。

景觀、視覺和通風方面的影響

26. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請地點有否應予以保育的具價值樹木，以及如何維持這些樹木的緩衝功能；
- (b) 有否就擬議公營房屋發展項目進行空氣流通評估；以及
- (c) 是否有從沙江圍村望向擬議公營房屋發展項目的電腦合成照片。

27. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 如圖 H-3 顯示，用地 A 內種有樹木。根據工程可行性研究進行的一項粗略樹木調查，工程範圍內未有發現古樹名木。正如其他房屋項目一樣，當局會避免在不必要的情況下砍伐樹木，並按照相關技術通告，盡量在房屋用地及施工範圍內以至少 1：1 的樹木數目比率補種樹木。如有需要，當局亦會於用地以外的土地上進行補償種值；

- (b) 在工程可行性研究下進行了空氣流通專家評估，以評估擬議發展項目的通風表現。若採納緩解措施，則擬議發展將不會對附近環境造成重大的負面通風影響；以及
- (c) 當局擬備了從沙江圍村的圍門觀景點(下稱「觀景點 6」)取景的電腦合成照片，以說明視覺影響。在現時情況下，從觀景點 6 可看到天水圍新市鎮的發展項目(包括天華邨和天瑞邨)。隨著已規劃的洪水橋／厦村新發展區落實，從觀景點 6 將可看到一個建築物高度為主水平基準上 140 米的屋邨。

文化遺產

28. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 從沙江圍村村民所述得悉「太平清醮」活動歷史悠久，並詢問該等資料能否在分區計劃大綱圖的《說明書》內反映，作文化保育之用；
- (b) 舉辦「太平清醮」活動的詳情，包括活動所需用地面積為何及為期多久；以及
- (c) 物色合適地點舉辦「太平清醮」活動時是否有任何準則，例如風水考慮。

29. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應時表示，每六年舉行一次的「太平清醮」活動沒有固定舉行場地。該活動於二零一九年在用地 A 內的一幅私人土地上舉行，而於二零零七和二零一三年，則在該鄉村西北面另一幅劃為「綠化地帶」的私人土地上舉行。根據分區計劃大綱圖的說明頁，為期不超過兩個月的節日慶典或宗教活動，無須向城規會申請規劃許可。至於流浮山區內的文化遺產，經諮詢古物古蹟辦事處後，主要與建築文物有關的資料已於《說明書》第 12 段具體說明。《說明書》內並無有關文化活動(例如「太平清醮」)的資料。

30. 莫堯炳先生及陶森球先生(C1 的代表及 C2)作出回應，要點如下：

- (a) 該項活動已有 600 至 700 年歷史，有關儀式通常由道士主持，醮期為三日四夜，之後會公演粵劇七日。整個過程包括多個步驟，路線經過風水池、圍門及洪聖廟。最近一次「太平清醮」於二零一九年在用地 A 舉行，因為過往歷年提供協助的土地擁有人當時拒絕臨時開放土地予籌辦者舉行儀式。一般而言，儀式活動及粵劇表演需使用 30 000 平方呎場地。整個過程包括場地布置、搭建戲棚和事後清理場地，為期約兩個月；以及
- (b) 前沙江公立聯益學校是一個空置校舍，地方充裕，可以用作舉辦「太平清醮」活動。至於物色合適地點舉辦活動方面，並沒有特定準則。

公眾諮詢

31. 部分委員提出以下問題：

- (a) 就兩份分區計劃大綱圖進行的公眾諮詢，詳情為何；
- (b) 製訂圖則程序完成後，會否進行跟進諮詢；以及
- (c) 由於擬議公營房屋發展項目或涉及收回土地，當局就兩份分區計劃大綱圖的修訂項目進行公眾諮詢時，除邀請其他人提出意見外，有否讓受影響的私人土地擁有人參與。

32. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署在提交分區計劃大綱核准圖的擬議修訂予小組委員會考慮前，曾於二零二一年三月十七日聯同土木工程拓展署及房屋署諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會，並於二零二一年四月九日就擬議公營房屋發展項目諮詢屏山鄉鄉事委員會。上述會議的會議記錄分別載於相關文件的附件 VIIa 及 VIIb。屏山鄉鄉事委員會委員在會議前已

獲發會議文件，而沙江圍村的代表亦有在會上提出意見。當局已妥為遵從有關修訂分區計劃大綱圖的既定諮詢程序；

- (b) 當社署及房署在詳細設計階段檢視政府、機構及社區設施的供應情況時，可經元朗民政事務處諮詢元朗區議會及屏山鄉鄉事委員會；以及
- (c) 當局已遵從既定的製訂圖則程序，就兩份分區計劃大綱圖諮詢相關鄉事委員會，但並沒有特別諮詢受影響的私人土地擁有人。

收回土地事宜

33. 一些委員提出以下問題：

- (a) 當局會否向受影響的村民簡介收回土地的程序；以及
- (b) 關於用地 A，有關祖堂地的土地擁有人誰屬；以及收回有關祖堂地的安排為何。

34. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 收回土地的程序尚未展開。待有關的收回土地事宜在憲報刊登後，地政總署會向用地 A 的土地擁有人及其他持份者發信。在落實相關的政府項目時，當局已採用二零一八年起推行的經優化的特惠補償及安置安排；以及
- (b) 雖然用地 A 涉及祖堂地，但現時未能提供有關收回土地的詳情，而當局亦不應在製訂圖則的階段考慮收回土地事宜。祖堂地的收回土地安排會按照既定做法及程序進行。

35. 主席在回應一條有關收回祖堂地的問題時補充，根據《收回土地條例》，收回祖堂地和收回其他私人土地並無分

別。當局會向祖堂司理人發放法定補償或特惠補償，以代替收回私人土地時應支付的款項，讓祖堂司理人分發給相關的宗族成員。有別於售賣祖堂地的個案時須取得祖堂成員同意，政府在依法行使其法定權力收回祖堂地時，無須取得所有宗族成員全體同意。

「豁免條款」

36. 一些委員提出以下問題：

- (a) 可能由政府統籌或落實的工程類別為何；
- (b) 在規劃制度下，由政府統籌或落實的工程會有何管制；以及
- (c) 考慮到 R3 對公開和透明的監管制度表達關注，在納入「豁免條款」後，獲得豁免的政府工程將如何在其他機制下受到監管。

37. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 把「豁免條款」擴大至適用於這兩份分區計劃大綱圖的保育相關用途地帶的修訂是在城規會同意公布最新的《註釋總表》前作出。約有 20 份其他的分區計劃大綱圖已經作出類似的修訂，以納入「豁免條款」，從而簡化規劃申請程序／機制。排水工程便屬由政府落實的工程的一例，而服務供應商就維修電纜或光纖網絡進行的工程則屬由政府統籌的工程的例子；
- (b) 這兩份分區計劃大綱圖的「豁免條款」不會豁免所有填土／填塘及挖土工程。倘若《註釋》的「備註」並無說明有關工程可獲豁免規劃許可，則有關的填土／填塘及挖土工程仍須取得規劃許可。此外，倘若某「用途」屬於第二欄用途，有關用途本身仍須取得規劃許可，而其相關的填土／填塘及／

或挖土工程將構成有關須取得規劃許可建議的一部分；以及

- (c) 獲豁免的公共工程須遵守一切其他有關的法例。舉例來說，根據《環境影響評估條例》，倘若某個項目須進行環境影響評估，便須進行公眾諮詢程序。道路工程須根據《道路(工程、使用及補償)條例》進行適當的刊憲安排。至於地區小工程方面，相關的民政事務處會負責諮詢區內居民。

38. 關於上述已納入「豁免條款」的 20 多份分區計劃大綱圖，主席詢問，在最新修訂的《註釋總表》公布前是否已經作出該些修訂，又是否有保育相關用途地帶牽涉其中。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應說，在最新的《註釋總表》公布之前，當局已經把「豁免條款」納入該些分區計劃大綱圖。這條款旨在簡化規劃申請程序／機制，因此，如有機會，當局便會對該些分區計劃大綱圖(包括兩份有關的分區計劃大綱圖)作出修訂，把「豁免條款」擴大至適用於保育相關用途地帶。當局在二零二一年八月對《註釋總表》作出最新的修訂，就是為了劃一把「豁免條款」擴大至適用於所有相關的分區計劃大綱圖。

39. 主席進一步詢問，納入「豁免條款」後，倘若申請人擬在有關地點闢設遊客中心及道路，是否須取得規劃許可。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應說，根據流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖，「遊客中心」屬「自然保育區」地帶的第二欄用途，申請人須就該用途取得城規會的規劃許可。其相關的填土／填塘及／或挖土工程(如有的話)將構成有關建議的一部分，因此亦須提交予城規會考慮。由於由政府統籌或落實的道路工程是《註釋》說明頁經常准許的用途，因此在「自然保育區」地帶闢設道路無須取得規劃許可，但有關工程仍須遵守一切其他有關的法例及政府規定。

40. 關於收回土地事宜，作為沙江圍村代表的莫堯炳先生(C1 的代表及 C2)要求政府除了要就收回土地一事通知元朗區議會及屏山鄉鄉事委員會外，亦要適時通知他們。

41. 由於委員再無提問，主席表示簡介的聆聽程序已經完成。城規會將進一步商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人及他們的代表，以及政府部門的代表出席會議。他們在此時離席。

[楊偉誠博士、伍穎梅女士、黎庭康先生、廖凌康先生及謝祥興先生在答問部分進行期間離席；而陳振光博士、李國祥醫生、劉竟成先生及張國傑先生則在此時離席。]

商議部分

42. 主席表示，從提意見人／提意見人的代表在聆聽會上提交的相關意見書可見，在物色合適地點供舉行「太平清醮」儀式一事上並無特定準則。因此，有關的打醮活動可以改在其他用地／處所(例如村民所建議的空置校舍用地)內進行。儘管相關的政府部門會與村民就尋找打醮活動的合適地點作進一步商討，但以部分用地 A 須預留供舉行打醮活動，因此不應改劃作公營房屋用途為理由而修訂分區計劃大綱圖以順應有關申述，理據似乎並不充分。至於收地安排，儘管有關安排不應是審議土地用途規劃的主導因素，但請委員留意，政府一直研究可否就收地及清拆事宜提前諮詢受影響的地段擁有人及佔用人，以便諮詢能與圖則制訂過程同步進行。至於現有新沙江圍路擬議改善工程的走線所引起的關注，應留意的是，該道路與分區計劃大綱圖的修訂項目無關，而該道路的走線會在詳細設計階段再作檢討。請委員考慮用地 A 是否適宜改劃作「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)」地帶，以供進行擬議公營房屋發展項目。至於修訂《註釋》，把「豁免條款」擴大至適用於保育相關用途地帶一事，規劃署的代表在回應委員的提問時已提供詳細資料。

43. 委員普遍認為就分區計劃大綱圖上的用途地帶及相關《註釋》作出的修訂屬合適，但亦就下列各項議題提出意見。

與周邊環境的融合問題及文化遺產

44. 副主席及一些委員認為，由於將會有更多房屋項目在新界落實，當局應更審慎地從建築物的設計及布局考慮新發展項目與鄉郊民居的融合問題。為提高公營房屋發展與周邊環境的

融合程度，一名委員認為，位於擬議公營房屋發展項目內的設施（例如休憩用地及康樂設施），亦必須開放供附近的鄉村使用。

45. 一名委員表示，明白新界有需要進行都市化，但從風水及文化保育的角度而言，除在擬議發展項目的設計內加入建築物後移的元素外，亦可協調有關的設計，使連接沙江圍村村口圍門及神龕之間的走廊得以保留在軸線上，而有關的做法與洪水橋及廈村新發展區的情況類似。如此一來，亦可顯示當局對鄉村傳統及文化的尊重。

46. 至於一些委員就融合問題提出的意見，主席詢問，城規會是否適宜在兩份分區計劃大綱圖的《說明書》加入條文，要求位於「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)」地帶內的擬議發展項目，其設計必須與鄉村民居互相融合。規劃署署長鍾文傑先生表示，根據《註釋》的說明頁，為期不超過兩個月的節日慶典無須取得城規會的規劃許可。鑑於區內並無供舉行「太平清醮」儀式的固定地點，而鄉村民居與擬議房屋發展項目的融合可在擬議發展的詳細設計階段進行審議，因此，在相關的《說明書》內訂明有關要求似乎並不恰當。由於有需要為該公營房屋發展項目擬備規劃大綱，在這份行政文件上訂明適當的要求（如有）會更具效力，而有關文件亦可作為項目倡議人落實相關計劃的指引。在擬備規劃大綱時，相關的政府部門（例如規劃署及民政事務處）均會參與其事。此外，在區內舉辦節日慶典可能需要申請短期許可或批准，而相關的政府部門可在過程中給予協助。

47. 主席認同委員就新界推行城鄉文化共融所表達的關注，但補充說，這個問題與文化及社區營造等政策範疇相關。謹就項目 A 內的單一用地修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》不能解決有關問題。儘管如此，委員也許知悉，北部都會區發展策略提出了在都會區內營造「城市與鄉郊結合、發展與保育並存」的獨特都會景觀的願景。這個願景會作為新界北規劃與發展的指導框架，以推動城鄉民居共融。主席建議，委員所關注的問題，可在擬備擬議公營房屋發展項目的規劃大綱時，通過更協調的建築設計和布局予以處理，並藉此對附近鄉村的需要和文化表示理解和欣賞。委員認同主席的建議。此事將會轉交規劃署和其他相關的政府部門作相應跟進。一名委員

進一步表示，在區內實現城鄉共融有賴政府部門與地區網絡(包括民政事處、區議會及鄉事委員會)的共同努力。此事不應單靠擬議公營房屋發展項目的推行機構促成。

新沙江圍路和行人連接

48. 副主席和一名委員均表示，新沙江圍路把擬議公營房屋發展項目一分為二，為提升發展項目的居住環境，土拓署和房屋署應在詳細設計階段進一步檢討該道路的走線；同時亦應考慮另建新通路，經天影路通往北面的燒烤場，而非興建該條穿過有關房屋用地的擬議新路。

49. 一名委員表示，天水圍新市鎮內有多個架空過路處，橫跨多線車路和單車徑的上方，並不便利行人使用。較為可取的做法是闢設地面過路處，直接連接各個發展項目。應留意擬議公營房屋發展的設計是否方便行人步行往返，尤其是長者和殘疾人士。

50. 主席總結說，委員大致同意不應順應表示反對的申述而修訂這兩份分區計劃大綱圖，並同意文件所詳載的政府部門的回應，以及政府部門代表在會議上所作出的簡介和回應，已回應了有關申述和意見所提出的全部理由和建議。

51. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的申述編號 **R1** 表示支持的意見，並決定不接納流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的申述編號 **R2** 及 **R3** 及天水圍分區計劃大綱圖的申述編號 **R1** 至 **R3**，以及同意不應順應有關申述而修訂這兩份分區計劃大綱草圖，理由如下：

「流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍分區計劃大綱圖的項目 A

- (a) 政府一直採取多管齊下的方針增加房屋土地供應，包括持續進行各項土地用途檢討。有關用地位於天水圍新市鎮的邊陲，亦非常接近天水圍新市鎮，已建有公共道路和基建配套設施。該用地現已無需要作政府、機構或社區用途。考慮到擬議的公營房屋

發展沒有無法克服的技術問題，把該用地改劃作住宅用途，以增加房屋土地供應，實屬適當(天水圍分區計劃大綱圖的 R1)；

- (b) 當局已就擬議發展進行工程可行性研究，並就該發展項目對交通、環境和景觀工程可能造成的影響作出技術評估，確認把有關用地用作發展公營房屋，沒有無法克服的技術問題。關於鄰舍休憩用地及康樂設施的設計及提供、補種樹木的地點，以及行人暢達程度的事宜，會在詳細設計階段作進一步考慮(流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍分區計劃大綱圖的 R2)；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，已規劃的政府、機構或社區設施大致足夠應付區內計劃人口的需求。當局會在擬議的公營房屋發展項目中，提供合適的社區設施，供居民和區內市民使用。相關政府決策局／部門會密切監察有關社區設施的供應(天水圍分區計劃大綱圖的 R1，以及流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍分區計劃大綱圖的 R2)；

天水圍分區計劃大綱圖的項目 B

- (d) 有關修訂旨在反映已完成的住宅發展。有關發展限制，與有關批地契約條款所訂的發展限制相同(天水圍分區計劃大綱圖的 R2)；

天水圍分區計劃大綱圖的項目 C1 及 C2

- (e) 有關修訂旨在反映有關道路現時的走線。在有關道路兩旁提供的政府、機構及社區設施將不受影響(天水圍分區計劃大綱圖的 R2)；

就流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍分區計劃大綱圖的《註釋》作出有關「街市」用途的修訂

- (f) 對該《註釋》作出修訂，以在各個用途地帶中刪除「街市」用途，旨在反映城市規劃委員會採用的

《法定圖則註釋總表》。「街市」用途已歸類於「商店及服務行業」用途，在多個用途地帶中屬准許用途(天水圍分區計劃大綱圖的 R1)；以及

就流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以把豁免條款擴大至適用於保育相關用途地帶

(g) 對該《註釋》作出修訂，以把豁免條款擴大至適用於與保育相關用途地帶有關係的填土／填塘及挖土工程，旨在簡化有關的規劃申請程序／機制。這項修訂符合最新修訂的《法定圖則註釋總表》(流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍分區計劃大綱圖的 R3)。」

52. 城規會亦同意，流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖和天水圍分區計劃大綱草圖，連同各自的《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃令衡先生此時暫時離席。余偉業先生此時離席。余烽立先生此時返回席上。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/112

擬在劃為「綠化地帶」的屯門青山公路 18 咪半掃管笏 305 號地下第 374 約的政府土地經營臨時食肆(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10791 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

53. 下列規劃署及申請人的代表獲邀到席上：

規劃署的代表

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

申請人及申請人的代表

鍾玉英女士 — 申請人

陳少初先生 — 申請人的代表

54. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

55. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10791 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」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

56. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人鍾玉英女士及其代表陳少初先生作出陳述，要點如下：

- (a) 掃管笏農業協會(下稱「該協會」)於一九七零年成立，用作私人會所，為會員提供餐飲服務。她是創會成員的第二代，希望該協會繼續營運。擬在該協會會所設置的食肆可作為遠足人士前往香港黃金海岸前的補給站，為麥理浩徑第十段的遠足人士提供服務；
- (b) 如這宗申請獲批給規劃許可，他們會安裝玻璃纖維的油缸及沙井，以處理環境及排水的影響；
- (c) 申請地點作該協會會所用途時，原非劃為「綠化地帶」。由於該協會的舊址受到屯門公路的建造工程影響，當時的理民府把申請地點作該協會會所的重置用途；
- (d) 該協會會所的處所並非作住用用途。該處所的差餉約為港幣 2 000 元，可見政府把該處所視為商業用

途。就一幢領有建築許可證的屋宇而言，其差餉只需港幣 400 元左右；以及

- (e) 該協會於一九七六年在申請地點開辦一間全日制幼稚園，幼稚園內設有煮食設施。當局大約是在一九九一年劃設該「綠化地帶」，而有關用途在此之前已經存在。當局把申請地點劃為「綠化地帶」，禁止他們把申請地點用作許多其他用途，做法並不合理。

57. 由於規劃署的代表完成簡介，而申請人／申請人的代表亦陳述完畢，主席請委員提問。

申請地點、其歷史及相關執管行動

58. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 在被劃為「綠化地帶」前，申請地點的「現有用途」為何；
- (b) 申請所涉食肆是否為「現有用途」；
- (c) 繪圖 R-1 所示的擬議食肆的規模為何；
- (d) 申請人提及擬議食肆會為遠足人士服務。食肆的營運詳情為何，例如將提供哪些食物；
- (e) 根據地政總署發出的政府土地牌照，土地用途為何，以及該牌照是否有效；
- (f) 這宗申請是否與執管個案有關；
- (g) 執管個案所涉食肆的背景和規模為何；
- (h) 備悉申請人曾提及該協會的歷史，該協會是否與這宗申請有關；以及

- (i) 申請地點南面空地的泊車位是否由該協會所擁有，會否收取泊車費。

59. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據當局在一九八二年八月十日發出政府土地牌照時所拍攝的航攝照片，申請地點並沒有構築物。一九八二年十二月一日的航攝照片顯示，申請地點建有一座構築物。一九九三年十一月一日，申請地點在發展審批地區圖(即首張法定圖則)上劃為「未決定用途」地帶。一九九六年六月六日，申請地點在首張分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。根據當局於一九九三年為擬備發展審批地區圖而進行的土地用途調查，申請地點建有一座住用構築物，而當時該處並未作幼稚園用途。由於有關調查是在處所範圍外進行的，構築物內的用途不詳。自首張分區計劃大綱圖公布後，申請地點一直劃為「綠化地帶」；
- (b) 申請涉及的食肆並非分區計劃大綱圖下所容許的「現有用途」。根據文件圖 R-2，申請地點東鄰的建築物和申請地點南面的地方(界線以藍色虛線顯示)與該協會有關，而申請地點內的食肆用途涉及一宗二零一八年針對違例發展而採取的規劃執管行動；
- (c) 根據申請人提交的平面圖(如繪圖 R-1 所示)，擬議食肆位於申請地點處所的地面一層，處所內設有廚房和約 20 個座位；
- (d) 地政總署地政專員／屯門表示，位於申請地點內的臨時構築物部分範圍由政府土地牌照涵蓋，只限用作廁所／貯物用途。有關牌照並無期限；
- (e) 當局在二零一八年五月九日發出強制執行通知書，要求中止有關的違例發展，並在二零二零年十月二

十九日發出完成規定事項通知書。沒有資料顯示現時這宗申請是否與執管個案有關；以及

- (f) 根據記錄，該協會於一九七零年根據《社團條例》成立。根據申請人為支持這宗覆核申請所提出的理據，該協會會所以往曾用作營運幼稚園、便利店、診所及為會員而設的私人會所。地政總署在回應時，從土地行政的角度提出意見，並指當局於一九八二年向該協會（但並非申請人）發出的政府土地牌照，涵蓋申請地點內臨時構築物的部分範圍，並規定該處只限作廁所／貯物用途。

60. 申請人鍾玉英女士及申請人的代表陳少初先生作出回應，要點如下：

- (a) 有關食肆於二零一七至一八年在五個貨櫃內經營。當局不應對在申請地點南面的空置土地採取執管行動，因為該處根本沒有食肆，只有一些屬於附近居民的車輛；
- (b) 擬議食肆可成為遠足人士的歇腳點，將會供應咖啡、奶茶及即食麵；
- (c) 該協會在一九七零年成立，舊址設於屯門公路旁。在一九七一年至一九八一／八二年度，該處曾為一所幼稚園，為弱勢兒童提供服務。該協會的舊址其後因道路工程而須拆卸，會所其後重置於申請地點內的一幢兩層高的處所，地面一層設有診所及幼稚園。幼稚園一直營運，後來由於收生不足，於一九八六年停辦。之後，該協會在處所預備和烹調節慶食品(例如年糕)，直至一九九一年為止。儘管幼稚園已停辦，但處所內仍然放着椅桌，並有一名管理員在該處居住。由於規劃署先前在進行土地用途調查時，未有入內調查，結果有欠準確。申請人的父親是該協會的其中一名委員，而她本人則由二零零零年起接管該處所；以及

(d) 該協會並無擁有任何上述泊車位。那些車輛屬附近居民或遠足人士所有。

61. 主席指出，根據文件第 5.2.1 段，有關政府土地牌照不可轉讓。換言之，倘城規會就擬議食肆批給規劃許可，土地牌照持有人須向地政總署申請修訂牌照條款，以免違反任何牌照條款。

62. 一名委員詢問「食肆」的釋義，規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應時表示，「食肆」並不屬於「綠化地帶」的第二欄用途，因此申請人已就該臨時用途申請規劃許可。「食肆」指其基本業務是售賣食物或飲品主要供人在其內進食或飲用的處所。主席補充，該詞沒有進一步闡釋食肆將可提供的食品類別。

63. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議。主席多謝政府代表和申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

64. 主席表示，小組委員會拒絕這宗第 16 條申請的其中一個主要原因，是擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。據悉，申請人有意經營擬議臨時食肆，為遠足人士提供服務，但仍有技術問題尚未解決。撇開在技術上是否可行這個問題，委員首先應該考慮申請書內有否提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。

65. 一名委員表示，「綠化地帶」的規劃意向是這宗申請的重要考慮因素，而該協會的歷史及相關的執管個案並不相關。沒有有力的理據支持偏離小組委員會的決定。

66. 一名委員詢問，倘若擬議用途在首份涵蓋申請地點的分區計劃大綱圖在憲報刊登之前已經存在，申請人是否須申請規劃許可。秘書應主席邀請回覆說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，任何在緊接法定圖則首次公布之前已經存在的土地用途，會視作「現有用途」，無須申請規劃許可。不過，根

據屯門及元朗西規劃專員所提供的資料，在首份分區計劃大綱圖公布時，申請地點是作住用用途，而非食肆。

67. 兩名委員認為，儘管在劃為「綠化地帶」的申請地點進行擬議用途並不恰當，但他們認為遠足人士對在遠足路線售賣零食及飲品的小食亭的需求有所增加，尤以疫情期間為然。有關當局在審批食物業牌照時，可考慮有關需求。

68. 主席總結說，委員普遍認為沒有有力的規劃理據支持偏離小組委員會的決定。至於申請人詢問執管個案的所涉範圍，應注意的是，根據《城市規劃條例》，規劃申請和執管行動是按不同的法定條文處理。有關的地區規劃處會視乎情況與申請人跟進有關事宜。

69. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向。「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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合有關擬在「『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

70. 會議於下午一時四十五分休會午膳。

[運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3 李詠璇女士、黃煥忠教授、潘永祥博士、倫婉霞博士及郭烈東先生此時離席。]

71. 會議於下午二時十分恢復進行。

72. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
劉志輝先生

地政總署署長
黎志華先生

荃灣及西九龍區

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/A》
(城市規劃委員會文件第 10792 號)

[此議項以廣東話進行。]

73. 秘書報告，有關的發展計劃草圖由市區重建局(下稱「市建局」)提交。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局相關／有業務往來：

- | | | |
|-----------------------|---|------------------------|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生 | — | 為市建局上訴委員團副主席； |
| 黃元山先生 | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 何安誠先生 | — | 目前與市建局有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與市建局有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與市建局有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與市建局有業務往來； |

- | | |
|-------|---|
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會成員及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |
| 馮英偉先生 | — 為市建局市區更新基金董事會前成員； |
| 羅淑君女士 | — 為市建局市區更新基金董事會前成員； |
| 潘永祥博士 | — 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市區更新基金董事會前成員； |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會成員，而香港房屋協會目前與市建局就房屋發展問題進行商討； |
| 郭烈東先生 | — 其任職的機構曾接受市建局贊助；以及 |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心(下稱「藝術中心」)監督團的成員，而藝術中心曾接受市建局市區更新基金資助。 |

74. 委員備悉，黃天祥博士、何安誠先生及黃元山先生因事未能出席會議，鍾文傑先生、張國傑先生、黎庭康先生、余偉業先生、馮英偉先生、劉竟成先生、郭烈東先生及潘永祥博士已經離席，而黃令衡先生和黎志華先生已暫時離席。委員亦同意，由於羅淑君女士及袁家達先生所涉利益間接，他們可留在席上。

簡介和提問部分

75. 以下規劃署及市建局的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

何婉貞女士 — 高級城市規劃師／深水埗

馮志強先生 — 城市規劃師／深水埗2

市建局的代表

區俊豪先生 — 總監

關以輝先生 — 總經理

賴美瑜女士 — 高級經理

何雅心女士 — 經理

76. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署及市建局的代表向委員簡介城市規劃委員會文件第 10792 號（下稱「文件」）的內容。

77. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介發展計劃圖，包括其背景、發展計劃圖建議的發展參數和市建局擬備的概念計劃（下稱「計劃」）。

78. 市建局關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 發展計劃圖符合《市區重建策略》的目標，包括重整及重新規劃有關的市區範圍；設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；重建破舊失修的樓宇；提

供更多休憩用地和社區／福利設施；以及以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容；

- (b) 附近的兼善里／福華街街段被界定為有迫切需要進行重建。兼善里／福華街發展項目(SSP-017)已於二零二一年九月二十四日根據《市區重建局條例》展開。同日，市建局向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交有關的昌華街／長沙灣道發展計劃圖(SSP-018)。項目 SSP-017 涉及大約 90 個街號的樓宇。該等樓宇樓齡高、懷疑有違例天台構築物、衛生情況惡劣、缺乏消防設備，以及有較多劏房單位。項目 SSP-017 所涉範圍位於長沙灣分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)8」地帶的地方。如在該地帶進行綜合住宅／商業重建，不超過分區計劃大綱圖所訂的發展限制(即最高總地積比率為 9.0 倍，當中住用地積比率不得超過 7.5 倍；在佔地 400 平方米或以上的住宅用地，最高建築物高度為主水平基準上 120 米)，則無須取得規劃許可。由於發展項目 SSP-017 下的現有建築物的地積比率為 8.12 倍，考慮到項目涉及高昂的收購成本，若重建項目的地積比率只能增加 0.88 倍，從商業角度而言，並不理想。以全面的規劃主導模式改善整個舊區環境，是較為合理和可行的做法。有關的項目 SSP-018 獲識別，可作土地用途重整，以便與發展項目 SSP-017 的重建項目互相配合，共同在地區層面創造規劃增益。這些項目採用了規劃主導模式，可證明即使在重建潛力低的荃灣、深水埗、九龍城、油旺及港島東地區，亦有可能進行其他市區重建項目；
- (c) 現時用地 A 內的長沙灣體育館只有一個多用途主場，以作一個排球場／一個非標準籃球場／四個羽毛球場的用途，未能應付社會所需。現時用地 B 內的路政署臨時工程倉庫，阻礙了公眾人士前往深水埗運動場和附近的公眾休憩用地。發展計劃圖為重整這些土地用途提供了機會；

- (d) 透過發展計劃圖，可令已計劃闢設的休憩用地有更好的布局、按計劃提供政府、機構及社區設施，以及落實房屋單位的供應；

發展計劃草圖

- (e) 發展計劃圖涵蓋用地 A 和用地 B，地盤總面積約為 19 000 平方米。市建局建議把用地 A 劃為「住宅(甲類)」地帶。用地 A 的計劃建議在平台上興建兩幢住宅樓宇，並設有零售和政府、機構及社區設施，用地 A 的住用地積比率為 7.5 倍，非住用地積比率為 1.0 倍，而建築物高度為主水平基準上 140 米。用地 A 亦會闢設政府、機構及社區設施(相等於地積比率 1.0 倍，並建議不計入總樓面面積內)和佔地不少於 750 平方米的地面公眾休憩用地。市建局建議把部分用地 B 劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建政府、機構及社區大樓，內設福利及健康服務和體育館，其整體總樓面面積不少於 33 696 平方米，建築物高度為主水平基準上 95 米，並建議把部分用地 B 劃為「休憩用地」地帶，以闢設有佔地不少於 9 645 平方米的地面公眾休憩用地；
- (f) 根據計劃，將提供不少於 38 000 平方米的整體總樓面面積作政府、機構及社區用途，當中包括新體育設施、社會福利設施、社區健康設施及其他社區設施。這些設施的面積將為現時長沙灣體育館的總樓面面積的 33 倍以上。位於用地 A 的長沙灣體育館將受影響，該體育館會重置在用地 B 的擬議政府、機構及社區大樓內，總樓面面積約 9 100 平方米，約為現時長沙灣體育館的總樓面面積(約 1 170 平方米)的 8 倍。新的體育館將增設健身室、兒童遊戲室及乒乓球室等的康樂設施；
- (g) 市建局建議闢設行人天橋，把發展計劃圖內擬議公眾休憩用地和政府、機構及社區用途與兼善里的發展項目 SSP-017 連接起來。重整後的公眾休憩用地不會比現有的公眾休憩用地遜色，而且會使公共

空間更加一體化。市建局亦建議把位於用地 A 的建築物後移，以營造更理想的行人環境，包括把建築物從毗鄰的長沙灣天主教英文中學後移不少於 6 米、從昌華街後移 15 至 20 米，以及從長沙灣道後移不少於 16 米，以興建平台的西面部分。此外，用地 A 將闢設一所設有 50 個私家車泊車位的公眾停車場，以容納沿福華街／昌華街現有的一些路旁泊車位，並會擴闊行人路，務求優化行人環境；

- (h) 沿用地 A 地盤界線的樹木將盡可能予以保留或移植，而有關安排須取得康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的同意；
- (i) 用地 A 的商業部分(在平台層的兩層高建築物)的擬議地積比率為 1.0。平台層將闢設額外 3 層政府、機構及社區設施，而有關的總樓面面積(等同地積比率 1.0 倍)建議不計入總樓面面積內)。此外，建於平台上的兩幢住宅樓宇會相隔 15 米，令空氣更流通；以及
- (j) 透過重整和重新規劃土地用途，發展計劃圖和發展項目 SSP-017 將提供約 1 830 個新的住宅單位，而區內新增的政府、機構及社區設施和公眾休憩用地將惠及社區。

79. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，按文件第 11 段詳載的內容，繼續向委員簡介發展計劃草圖的規劃評估。規劃署不反對發展計劃草圖，包括有關計劃、擬議的地積比率和建築物高度限制，以及豁免計算政府所規定的政府、機構及社區設施的樓面面積。謝先生亦表示，如城規會決定認為發展計劃草圖適宜根據《市區重建局條例》第 25(9)條公布，則應從展示日期起把發展計劃圖的範圍從分區計劃大綱圖中剔除。至於對長沙灣分區計劃大綱圖作出的其他擬議修訂，將於稍後提交都會規劃小組委員會考慮。若城規會同意，分區計劃大綱草圖和發展計劃草圖將於同日刊憲。

80. 由於規劃署和市建局的代表完成簡介，主席多謝荃灣及西九龍規劃專員及市建局的代表作出簡介。對於市建局採取規

劃主導的方式，尋求各種機會，善用市建局項目用地附近的政府土地和落實政府、機構及社區設施和公眾休憩用地的發展，她表示歡迎。主席繼而請委員提出問題和意見。

發展計劃圖／發展密度

81. 一名委員詢問發展計劃圖的範圍會否觸及長沙灣道。市建局區俊豪先生在回應時表示，用地 A 和用地 B 不會觸及長沙灣道的現有走線。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，市建局曾一度建議修改長沙灣分區計劃大綱圖所示的長沙灣道的走線。其後，運輸署確認無需重新劃定長沙灣道現有的走線，並會對分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方作出修訂，以反映長沙灣道的實際走線。

82. 一名委員詢問有關市建局建議把用地 A 的非住用地積比率訂為 1.0 倍，而非「住宅(甲類)」地帶所准許的最高非住用地積比率 1.5 倍，所持的理據為何。市建局區俊豪先生在回應時表示，把用地 A 的非住用地積比率訂為 1.0 倍是最佳的選項。把非住用地積比率訂為 1.0 倍而非 1.5 倍，會令該用地的建築物不會太過巨大，而且可(i)讓建築物沿昌華街和長沙灣道向後移；(ii)在用地與毗鄰的長沙灣天主教英文中學之間提供緩衝；(iii)讓住宅樓宇分隔開，令空氣更流通及改善採光；(iv)盡可能保留現有的樹木；以及(v)闢設政府、機構及社區設施(相等於地積比率 1.0 倍)，為區內人士服務。

位於用地 B 的公眾休憩用地／政府、機構及社區綜合大樓

83. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議公眾休憩用地及政府、機構及社區綜合大樓的落實機制為何；
- (b) 用地 B 的擬議政府、機構及社區綜合大樓與港鐵站之間有一段距離，可否改善元州邨等附近一帶住宅羣的居民前往該綜合大樓的連接通道；以及

- (c) 深水埗運動場的一些球場並非南北向，市建局在設計用地 B 的公眾休憩用地時是否有空間重定一些球場的坐向。

84. 市建局區俊豪先生和關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 市建局將負責用地 B 的擬議公眾休憩用地和政府、機構及社區綜合大樓的設計和建築工程。公眾休憩用地和政府、機構及社區綜合大樓於落成後將交回政府管理及維修保養；
- (b) 把政府、機構及社區綜合大樓設於用地 B 西面部分的建議，是為了避開用地底的港鐵隧道。為改善用地 B 的公眾休憩用地和政府、機構及社區綜合大樓的可達性，市建局會進一步與運輸署和路政署等相關政府部門聯絡，研究是否可重訂長沙灣道和興華街之間的路口的行人過路處走線和搬遷交通燈，以及／或搬遷部分巴士站；以及
- (c) 位於用地 B 南面的深水埗運動場並不是發展計劃圖的一部分。不過，市建局會在另一個活化計劃中，就日後公眾休憩用地與運動場的設計及兩者之間的融合，以及關設新的南北向球場的可能性，與康文署盡量保持緊密聯繫。

85. 一名委員詢問深水埗運動場於何時建成，以及該運動場是否有任何重建計劃。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示，深水埗運動場於一九八八年落成，現時並無已知的大型重建計劃。

高架行人道路網絡

86. 主席及一名委員詢問，市建局所建議連接用地 A 及用地 B 以及附近的發展項目 SSP-017 的行人天橋會否在發展計劃圖中訂明，以及如何確保行人天橋得以落實。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應指，發展計劃圖的邊界只會涵蓋用地 A 及用地 B，擬議行人天橋的走線不會在發展計劃圖中顯示。然而，發展計劃圖的《說明書》會註明須關設行人天橋以連接用

地 A、用地 B 和附近的發展項目 SSP-017。市建局區俊豪先生補充說，市建局會就行人天橋網絡的細節進一步與運輸署和路政署聯絡。

公眾諮詢

87. 一名委員留意到，在公眾諮詢期期間，長沙灣天主教英文中學提出關注，該委員詢問市建局會如何回應那些關注。市建局區俊豪先生回應指，市建局在發展計劃開展當日已與長沙灣天主教英文中學的校長和老師會面，亦會回應他們的關注，包括行人天橋走線可能會影響學生的私隱、用地 A 施工期間的噪音影響、道路安全的問題，以及學校圍牆的設計如何增加通透度以改善通風。市建局會與有關人士分享經驗，並進一步解釋他們在處理同類項目時如何解決類似的問題。

其他

88. 一名委員詢問，將受到重建項目影響的現有居民會否獲原區安置，或是獲安置在本項目內，使他們能夠維持區內的社交網絡。市建局區俊豪先生回應指，根據他們的一貫做法，受市建局重建項目影響的業主可參加「樓換樓」計劃，以代替現金補償。租住受影響物業住宅單位的合資格租戶會獲安置到香港房屋委員會或香港房屋協會轄下的公營房屋單位。然而，鑑於租住公屋供應的地點，實難以為所有受影響租客安排原區安置，尤其是在市區內。

89. 兩名委員問及發展計劃圖和發展項目 SSP-017 在財政上的可行性。市建局區俊豪先生回應指，發展項目 SSP-017 已經展開，並會由市建局另行落實。用地 A 有助改善發展項目 SSP-017 的財政可行性。發展計劃圖具有示範作用，展示如何地盡其用和市建局如何協助加快落實發展「政府、機構或社區」用地和「休憩用地」。主席表示，城規會應該從土地用途角度考慮發展計劃草圖是否可予接受，而項目的財政可行性則是市建局的考慮。

[黃幸怡女士於答問環節期間離席。]

「農業用途」及「動物寄養所」

96. 副主席及一些委員提出以下的問題和意見：
- (a) 一個設有動物游泳設施及遊樂場但不設通宵住宿服務的地方會否視作「動物寄養所」；
 - (b) 一個飼養兔子和羊(兩者均為可供食用)的地方會否視作「農業用途」；以及
 - (c) 流浪牛收容所會否視作「動物寄養所」。

97. 總城市規劃師／城市規劃委員會洪鳳玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據建議修訂，一個設有動物訓練或康樂設施但不設通宵住宿服務的地方，屬「動物寄養所」的建議釋義所涵蓋的範圍；
- (b) 倘若一個地方所飼養的兔子和羊，純粹是為了提供食物及其他產品，便會視作「農業用途」。倘若該地方只飼養有限數目的兔子或羊，以作為休閒農場的景點，則不會視作「農業用途」；以及
- (c) 據知，流浪牛會四處走，不會被關在一個地方，因此，「動物寄養所」用途並不適用。

「度假營」及「帳幕營地」

98. 一些委員提出以下的問題和意見：
- (a) 倘若一個露營地點由政府營運(視作「帳幕營地」)變為由私人第三方營運，同一露營地點會否變為「度假營」用途；以及
 - (b) 在公園範圍內搭建帳幕，會視作什麼用途。

99. 總城市規劃師／城市規劃委員會洪鳳玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 由私人機構營運的露營地點一般都會涉及其他商業活動和設施，例如休閒耕種、康樂設施及出售食物和飲品等，這種情況頗為常見。雖然原先由政府營運的露營地點，其後變為由私人營運的機會不大，但預計轉由私人經營後，營運模式不會像政府營運時般維持不變。因此，由私人營運的露營地點會視作「度假營」；以及
- (b) 在公園範圍內搭建帳幕，以作康樂而非寄宿用途，會視作公園的休閒活動，本身就並非另一種用途。

100. 秘書進一步解釋，一直以來，「帳幕營地」用途都旨在涵蓋由政府部門(包括康樂及文化事務署和漁農自然護理署)營運或指定的帳幕營地。該用途是「綠化地帶」第一欄經常准許的用途，所指的是純粹供公眾搭建帳幕，以作臨時宿處的傳統露營地點，過程中並不會改變該區的特色。該類露營地點現時由政府部門負責營運。不過，一些環保團體曾提出關注，指「帳幕營地」不應為「綠化地帶」的第一欄用途，因為會令人誤解「帳幕營地」涵蓋由私人機構營運的帳幕營地。因此，有需要清楚區分「度假營」及「帳幕營地」的釋義。在「綠化地帶」內，新興的露營用途(例如由私人機構所擁有及／或以商業模式營運的露營車營地或升級露營營地)，屬於「度假營」(而非「帳幕營地」)的釋義所涵蓋的範圍，須申請規劃許可。

101. 儘管委員並不反對「度假營」釋義的建議修訂，但副主席建議對釋義的用字作出以下修訂，委員表示贊同。

「指建有房舍、小屋、~~遮蔽處~~或其他構築物或~~遮蔽處~~供郊遊或度假的人短暫居住作為消閒活動的地方。」

加油站

102. 一些委員提出以下的問題和意見：

- (a) 鑑於電力和汽油屬不同的燃料來源，電動車充電站可否置於另一個詞彙項下，而非歸屬加油站這詞所涵蓋的範圍；以及
- (b) 當局是否有就擬議詞彙釋義的修訂諮詢相關政府部門；有關修訂對現時規管電動車充電服務及加油站的規例是否會有影響。

103. 總城市規劃師／城市規劃委員會洪鳳玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 為推廣使用電動車，環境保護署計劃擴大電動車充電網絡，而其中一項措施就是研究在中長期逐步把若干現有加油站改建為電動車快速充電站的需要及可行性。當局先前亦已對加油站的詞彙釋義作出修訂，以把「供應石油氣」納入其中，而非把石油氣加氣站置於新詞彙項下。與石油相若，電力亦是車輛的燃料來源。鑑於電動車充電服務和加油站不但性質相似，而且為車輛加入燃料這個運作模式亦類近，兩者所造成的影響也分別不大，因此把電動車充電服務歸屬加油站這詞項下，實屬恰當。此舉亦可適時推動鼓勵使用電動車充電服務的措施。倘就電動車充電設施採用一個新詞彙，便須對涉及「加油站」用途的所有分區計劃大綱圖作出修訂；以及
- (b) 當局已諮詢相關政府部門，這些部門對於在「加油站」用途這詞加入為電動車充電服務供應電力這項建議修訂，並無負面意見。此外，關於建議修訂對現時規管電動車充電服務及加油站的規例所造成的影響，這些部門也沒有提出關注。消防處則提醒，日後把加油站改建為電動車充電站時，須遵守若干消防安全的考慮因素。

104. 總城市規劃師／城市規劃委員會洪鳳玲女士回應一名委員的提問時表示，倘若購物商場的停車場只提供有限數目的電動車充電站，這些規模細小的用途便可視作停車場的附屬用途。另一名委員詢問為何加油站範圍內會容許加入便利店用途。秘書解釋，加油站範圍內的便利店一般規模細小，主要為

使用加油站的駕駛者提供服務。因此規模合理的便利店會視作加油站的附屬用途。

105. 一名委員詢問，倘若申請人已就建於某幅特定土地上供電動車充電之用的加油站取得規劃許可，該規劃許可是否亦會涵蓋其他類型燃料(例如汽油或石油氣)的加油站。秘書表示，倘若有關意向大致上是用作加油站用途，而當中可能涉及貯存汽油、液化石油氣、燃油、潤滑油及／或電的話，則有關申請必須符合准許供應所有上述燃料的全部規定及規例，而有關情況必須符合相關政府部門(例如機電工程署及消防處)的要求。不過，倘若有關用地擬純粹用作電動車充電站用途，申請人便可以就限定的用途(例如加油站(電動車充電站))提出申請，而當局在審批申請時將會限於考慮該類特定燃料。有關申請獲批後，申請地點只會容許作電動車充電站用途，而不得作「加油站」的詞彙釋義項下其他類型燃料的加油站。

106. 一些委員認為，「加油站」的釋義亦涵蓋電力供應服務，實屬不太合適。參考一名委員問及可否使用新詞彙(例如能源站)來取代加油站，以更妥善反映不斷轉變的情況，副主席表示，引入新詞彙會對載有有關詞彙的所有現有分區計劃大綱圖帶來影響。他建議，如有需要，「加油站」的命名及／或釋義長遠或可作進一步檢討。

[簡兆麟先生在進行提問及提出意見的部分離席。]

107. 經商議後，城規會同意當局修訂上文第 101 段所載的「度假營」詞彙釋義後對概括用途名稱及詞彙釋義所作的建議修訂(載於文件附件 A)，以及有關頒布上述修訂的擬議安排。

程序事項

議程項目7

[公開會議]

有關考慮《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》及《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》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 10794 號)

[此議項以廣東話進行]

108. 秘書報告，這份發展計劃草圖所涉地點位於紅磡(K9)，由市區重建局(下稱「市建局」)提交。Mary Mulvihill(發展計劃草圖的 R13/C23 及分區計劃大綱圖的 R2/C1)和市建局(發展計劃草圖的 C1)已提交申述／意見。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局及／或申述人／提意見人相關／有業務往來及／或在紅磡區擁有物業：

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | - | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | - | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生 | - | 為市建局上訴委員團副主席； |
| 黃元山先生 | - | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 何安誠先生 | - | 目前與市建局有業務往來； |
| 黃天祥博士 | - | 目前與市建局有業務往來； |
| 張國傑先生 | - | 其公司目前與市建局有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill； |

- 黎庭康先生 - 其前公司目前與市建局有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill；
- 余偉業先生 - 為市區更新基金董事會成員及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構；
- 馮英偉先生 - 為市建局市區更新基金董事會前董事；
- 羅淑君女士 - 為市建局市區更新基金董事會前董事；
- 潘永祥博士 - 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市區更新基金董事會前董事；
- 劉竟成先生 - 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 郭烈東先生 - 其任職的機構曾接受市建局贊助；
- 袁家達先生 - 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受市建局市區更新基金資助；以及
- 蔡德昇先生 - 在紅磡擁有一個單位。

109. 委員備悉，黃天祥博士、何安誠先生、蔡德昇先生及黃元山先生因事未能出席會議，鍾文傑先生、張國傑先生、黎庭康先生、余偉業先生、馮英偉先生、劉竟成先生、郭烈東先生

及潘永祥博士已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

110. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10794 號。二零二一年七月九日，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《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》及《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》，以供公眾查閱。在展示期內，城規會就發展計劃草圖共收到 13 份有效的申述和 24 份有效的意見。另外有一份對發展計劃草圖提出的意見的身分資料有遺漏，因此根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6A(2)條及第 6A(3)(b)條，該意見應視為不曾作出。至於分區計劃大綱圖，城規會共收到兩份有效申述和一份意見。

111. 由於申述和意見大致涉及改劃分區計劃大綱圖和發展計劃草圖的「綜合發展區」用地，因此建議把所有申述和意見分為兩組進行聆聽，由城規會全體委員在同一會議上考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二二年一月／二月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

112. 經商議後，城規會備悉，根據條例第 6A(2)條及第 6A(3)(b)條，文件第 1.3 段所述身分資料有遺漏的意見應視為不曾作出。城規會並同意：

- (a) 有效的申述和意見應分為兩組，由城規會考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 8

其他事項

[公開會議]

113. 餘無別事，會議於下午四時十五分結束。