

二零一七年一月六日舉行的城市規劃委員會
第 1131 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

霍偉棟博士

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

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

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
林兆康先生

地政總署署長
甯漢豪女士

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

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

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

梁慶豐先生

楊偉誠博士

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

方心儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

王鳳兒女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年十二月十六日第 1130 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年十二月十六日第 1130 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

針對城市規劃委員會就《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》所作決定提出的司法覆核申請
(高院憲法及行政訴訟 2016 年第 68 號)

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|---|
| 黃仕進教授
(副主席) | — 為香港大學交通運輸研究所成員，該研究所曾接受機管局(C1)的贊助；亦是香港運輸物流學會(R2)的常務委員，但沒有參與R2提交申述書一事 |
| 何立基先生 | — 為香港付貨人委員會(R1)執行總幹事，亦是香港運輸物流學會(R2)會長 |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾接受香港中華廠商聯合會(C20)的贊助 |

- | | | |
|-------|---|---|
| 侯智恒博士 | — | 為世界自然基金會香港分會(R386)保育顧問委員會的成員 |
| 林光祺先生 | — | 為機管局三跑道系統及工程委員會成員 |
| 何安誠先生 | — | 目前與機管局有業務往來，以及他本人認識司馬文先生(創建香港(R12020)的代表) |
| 黎慧雯女士 |] | 目前與機管局有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 張國傑先生 |] | 其公司過往與世界自然基金會香港分會(R386)有業務往來 |
| 黎庭康先生 |] | |
| 鄒桂昌教授 | — | 為環境諮詢委員會成員，該會核准三跑道系統工程計劃的環境影響評估報告 |

3. 由於此議項是要報告撤回司法覆核申請，會議同意上述委員可留在席上。委員備悉侯智恒博士及鄒桂昌教授因事未能出席會議，而李美辰女士、林光祺先生、何安誠先生、黎慧雯女士、劉興達先生及黎庭康先生則尚未到席。

司法覆核申請

4. 秘書報告，二零一六年四月五日，何浩琛(申請人)針對城市規劃委員會於二零一六年二月二十六日作出不接納表示反對的申述及不修訂《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號S/I-CLK/13》的決定，申請司法覆核。法庭仍未就這宗司法覆核申請批給許可。

5. 二零一六年十二月二十三日，申請人向法庭申請撤回司法覆核申請。二零一七年一月三日，法庭批准撤回司法覆核申請。委員備悉這宗司法覆核申請已撤回。

九龍區

議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10229 號)

[此議項以廣東話進行。]

6. 秘書報告，就《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》所作的修訂涉及改劃一塊用地以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署(下稱「房署」)進行公營房屋發展，以及改劃另一塊用地以作港鐵油塘通風大樓上蓋的私營住宅發展，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)為有關項目的倡議人。華人永遠墳場管理委員會(下稱「華永會」)(R456)提交了一份申述(R456)。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 李啓榮先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長身分) | — 為房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而該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 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會轄下投標小組委員會委員，也是「處理鐵路方案反對意見聆聽委員會」召集人 |

- | | | |
|----------------|---|---|
| 侯智恒博士 | — | 現與房委會有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 現與港鐵公司有業務往來，也曾與房委會有業務往來 |
| 廖凌康先生 |] | 現與房委會及港鐵公司有 |
| 何安誠先生 |] | 業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 張國傑先生 |] | 他們的公司現與港鐵公司 |
| 黎庭康先生 |] | 有業務往來，也曾與華永
會有業務往來 |
| 簡兆麟先生 | — | 為華永會委員 |
| 余烽立先生 | — | 曾與房委會及港鐵公司有
業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 曾與房委會有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為港鐵學院經評審課程諮
詢委員會委員，也是香港
大學土木工程系講座教授
及系主任，而港鐵曾贊助
該學系一些活動 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署僱員，但
不涉及規劃工作 |

7. 委員備悉，符展成先生、梁慶豐先生及侯智恒博士因事未能出席會議，廖凌康先生、何安誠先生、劉興達先生、黎慧雯女士、黎庭康先生、余烽立先生、林光祺先生及潘永祥博士尚未到席。委員亦備悉，李啓榮先生、甯漢豪女士、關偉昌先生、張國傑先生及簡兆麟先生涉及直接利益，因此同意應請他們暫時離席。委員備悉，黃仕進教授涉及間接利益，因此同意他可以留在席上。

[李啓榮先生、甯漢豪女士、關偉昌先生、張國傑先生及簡兆麟先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

8. 以下政府代表、申述人和提意見人或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員
- 蘇月仙女士 — 高級城市規劃師／九龍 5

房屋署

- 李愷怡女士 — 高級規劃師(3)
- 馮啟源先生 — 高級建築師(4)

運輸署

- 廖健威先生 — 高級運輸主任／觀塘
- 何志達先生 — 工程師／觀塘 3

申述人、提意見人及他們的代表

R 4 — 謝淑珍(觀塘區議員)

R 25 — Chan Tai Sau

R 30 — 黃鶴鳴

R 31 — 黃愛貞

R 36 — 朱蔭棠

R 37 — 吳小惠

R 40 — 姜葉淑珍

R 41 — Tsang King Bor

R 52 — Yau Tim Lin

R 74 — 鄧健才

R 100 — 張月微

R 133 — Cheung Siu Pik

R 187 — 黃進傑

R 237 — 丘輝英

R 241 – 林曉輝

R 292 – 林燦平

R 373 – 楊萬成

R 398 – 黃英群

R 436 – 鍾穎琴

R 450 – Lock Wah Moon

謝淑珍女士 – 申述人及申述人的代表

R 200 – 黎耀聯

黎耀聯先生 – 申述人(只列席)

R 267 – 吳景成

吳景成先生 – 申述人

R 333 – 鄧國基

鄧國基先生 – 申述人

R 455 – 張琪騰(觀塘區議員)

張琪騰先生 – 申述人

R 456 – 華永會

盧美華女士] 申述人的代表

張僑健先生]

鄭啟峰先生]

李志華先生]

9. 主席說已給予申述人及提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了到席者或表明會出席聆聽會者外，其餘不是表示不出席便是不回覆。由於已給予申述人及提意見人合理通知，城市規劃委員會(下稱「城規會」)應在其餘申述人及提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

10. 主席歡迎各人出席會議。他繼而表示九龍規劃專員會向委員簡介各項申述和意見的背景，然後會邀請申述人或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表會有 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及其代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，計時器會發出提示聲響。所有到席的申述人／提意

見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可直接向政府代表或申述人或他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請政府代表、申述人或他們的代表離席。城規會在他們離席後商議申述，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。

11. 主席繼而請規劃署九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介各項申述和意見的背景。

12. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括對《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》(下稱「草圖」)的擬議修訂的背景、有關申述和意見的觀點和建議、規劃評估及規劃署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 10229 號。

[黃令衡先生、霍偉棟博士、李美辰女士、伍穎梅女士及鄧建輝先生在九龍規劃專員作簡介時到席。]

13. 主席繼而請申述人及他們的代表闡述其陳述文件的內容。

R 4 – 謝淑珍(觀塘區議員)

R 25 – Chan Tai Sau

R 30 – 黃鶴鳴

R 31 – 黃愛貞

R 36 – 朱蔭棠

R 37 – 吳小惠

R 40 – 姜葉淑珍

R 41 – Tsang King Bor

R 52 – Yau Tim Lin

R 74 – 鄧健才

R 100 – 張月微

R 133 – Cheung Siu Pik

R 187 – 黃進傑

R 237 – 丘輝英

R 241 – 林曉輝

R 292 – 林燦平

R 373 – 楊萬成

R 398 – 黃英群

R 436 – 鍾穎琴

R 450 – Lock Wah Moon

14. 謝淑珍女士陳述以下要點：

- (a) 政府在會上對申述人所陳述的意見所作的回應令人失望。雖然她認同確有需要提供更多房屋用地，但油塘社區現正面對很多問題，例如社區設施及泊車位不足，而增加該區居民會令這些問題惡化；

行人過路處

- (b) 行人要橫過油塘中心與大本型之間的高超道頗有困難。運輸署告知她，由於該處緊鄰一個迴旋處，因此未能闢設以交通燈控制的過路處。事實上，該處最近發生一宗道路交通意外，一名小孩遭車撞倒。在大本型興建期間，油塘中心旁的一段高超道曾由雙程行車暫時改為單程行車，結果發現有關道路安排提供了非常安全的行人過路環境。因此建議把該段高超道改作單程行車道路，只准茶果嶺道的車輛駛入；

- (c) 即使每天進行的駕駛考試場數或許不多，但學習駕駛人士在油塘練習駕駛技巧會危及行人安全；

泊車位

- (d) 高翔苑、油翠苑和油美苑的泊車位短缺。房屋署月租泊車位最新一期的抽籤結果顯示，這些房屋發展項目缺乏至少 277 個泊車位。鯉魚門徑及仁宇圍的發展項目將會提供的 421 個公眾泊車位，主要是為海鮮檔的顧客而設，而並非服務區內居民。現在每晚七時後，私家車、旅遊車及工業車輛在高超道、茶果嶺道和油塘道路邊泊車的問題嚴重。巴士僅可在中線落客，險象環生；而警方針對路邊違例泊車所採取的執法行動不能解決問題；

幼稚園及幼兒園

- (e) 該區關設的幼稚園及幼兒園不足，幼童需前往其他地區上學。新增人口會令問題進一步惡化；

政府、機構或社區設施的供應

- (f) 區內的康樂設施供應不足。在油麗邨，鑑於有些居民在露天場地做運動時造成噪音滋擾，房屋署最終封閉該露天場地。有些居民甚至須在垃圾收集站旁做運動，情況並不理想；
- (g) 街市的供應亦有欠理想，因為光亮街市過小，而鯉魚門街市位置偏遠。光亮街市檔位的租金極高，導致這些檔位所出售食品的價格亦非常高昂；以及
- (h) 總括而言，政府在該區劃設更多房屋用地前，應先解決這些問題。

R 267 – 吳景成

15. 吳景成先生陳述以下要點：

- (a) 應在油塘關設一間政府診所及一間牙科診所，服務長者；以及
- (b) 大本型的檔位／商店租金由經營者釐定。食物及貨品的價格因租金高昂而不斷上升，與居民的工資增幅脫節。

R 333 – 鄧國基

16. 鄧國基先生陳述以下要點：

- (a) 他是高翔苑的居民；以及
- (b) 區內的工作機會和設施不足。他要求關設一間政府診所，以配合區內居民的需要。

R456 – 華永會

17. 盧美華女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 華永會建議興建一條扶手電梯通道，由高超道路口連接將軍澳華人永遠墳場(下稱「將軍澳墳場」)的第 6 及第 7 段。擬議的扶手電梯部分會涉及高超道用地的「住宅(甲類)7」地帶；
- (b) 擬議的扶手電梯通道系統可帶來多項好處，包括在清明節和重陽節期間方便前往該處的市民；改善在節日期間人羣控制管理和臨時交通安排的效率；優化來往將軍澳墳場的行人接駁通道，以及為墳場訪客提供更舒適和方便的通道。這亦可提供另一條路徑連接現有的衛奕信徑，供公眾作休憩用途；
- (c) 長遠而言，電梯會連接至油塘港鐵站，方便公眾往返港鐵站和將軍澳墳場；
- (d) 電梯通道系統長 400 米，總攀升高度為 120 米，將包括 10 組電梯，以及一條闊 0.7 米的樓梯。該樓梯亦可在人流最多時用作緊急出口／繞道樓梯。扶手電梯通道設有透明玻璃頂，提供全天候的通道。此外，地面會闢建行人路，連接扶手電梯與毗鄰的現有小徑；
- (e) 調景嶺的華永行人徑是一項類似的優化行人接駁通道計劃，自二零一二年啟用以來，使用高超道的墳場訪客大部分會分流到華永行人徑，並有助縮短節日期間臨時封路措施的時間，由九日減至三日。倘電梯通道計劃能夠落實，連接至將軍澳墳場的行人接駁通道相信可進一步優化，以紓緩人羣控制管理和臨時交通安排的壓力，以及油塘的交通情況；以及
- (f) 至於有關關注指書面陳述中沒有提供擬議電梯通道系統的補充資料，倘城規會要求，可於會後提交更詳細的資料。

R455 – 張琪騰(觀塘區議員)

18. 張琪騰先生陳述以下要點：

公眾諮詢

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂曾先後兩次提交觀塘區議會，但不獲觀塘區議會的支持。雖然在第二次會議中規劃署已修訂有關欣榮街用地的建議，將溫習室和活動室納入建議內，以回應觀塘區議會在第一次會議中要求提供政府、機構或社區設施和運輸設施，但有關修訂建議不能全面回應觀塘區議會所關注的問題。規劃署應就擬議的住宅發展進行更多公眾諮詢，尤其是諮詢當區居民；

泊車位

- (b) 該區的泊車位不足。在某些時節，車龍可由鯉魚門牌坊一直伸延至油塘中心，長達 600 多米。鯉魚門徑的臨時停車場用地會用作住宅發展。擬在欣榮街用地增設的 27 個泊車位，不足以應付附近地區的需求；
- (c) 附近的工業用地為鯉魚門道和茶果嶺道帶來不少工業交通。晚上，沿茶果嶺道停泊在路邊的車輛由鯉魚門牌坊伸延至偉業街的臨時足球場，長約 2.2 公里；
- (d) 在沒有任何擴闊茶果嶺道的建議和其他重大的道路改善工程的情況下，擬議住宅發展會令該區的交通擠塞和泊車位供應不足的情況會進一步惡化；

土力工程的關注事項

- (e) 鑑於欣榮道用地可能有堅硬的花崗岩石，預計地盤平整工程的爆破會產生嚴重的噪音影響，但有關方面無提出緩解措施；

視覺協調性

- (f) 擬議在欣榮街用地興建的高密度住宅發展，在視覺上與中層的油塘中心(樓高約 10 層)不相協調；

提供政府、機構或社區設施

- (g) 根據立法會文件，整個觀塘區欠缺 2.1 所體育中心、1.6 個運動場及一間普通科診所。觀塘有十多塊用地已改劃作房屋用途。當局不應單為油塘區，而需就整個觀塘區的政府、機構或社區設施供應進行評估；
- (h) 根據規劃署提供的資料，在分區計劃大綱圖顯示的地區內共有兩所體育中心，其中一所在藍田。不過單是藍田，該區人口已達 120 000 人，根據《香港規劃標準與準則》，應需提供兩所體育中心。因此現有的兩所體育中心不足以應付藍田和油塘的人口；
- (i) 雖然觀塘區已有三個游泳池，但其中一個是訓練池而非標準池。應考慮在油塘區闢設一個游泳池；以及
- (j) R456 提出的擬議電梯通道系統方便訪客前往將軍澳墳場，有關建議和 R4 提出的意見也獲支持。

19. 由於政府代表、以及申述人／其代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋委員可提問，而主席應會邀請申述人／其代表及／或政府代表回答。答問環節不應視為出席者直接向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。

R456 的擬議扶手電梯通道系統

20. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 清明節及重陽節期間估計使用擬議扶手電梯通道系統前往將軍澳墳場的掃墓人士數目，以及該系統對當區交通造成的影響；
- (b) 曾否考慮為擬議扶手電梯通道系統訂定替代走線及入口，以免侵佔位於高超道用地的擬議發展；
- (c) 擬議扶手電梯通道系統走線一帶的土地擁有權，以及是否已取得同意把該系統連接至港鐵通風大樓；
- (d) 扶手電梯通道系統的資金來源及運作模式；以及
- (e) 分區計劃大綱圖可否就未來可能興建的擬議扶手電梯通道系統提供彈性。

21. 盧美華女士及張僑健先生(R456)回應時陳述以下各點：

- (a) 根據顧問的估計，擬議扶手電梯通道系統每小時可乘載 9 000 人前往將軍澳墳場。目前，約有 50 萬掃墓人士在節日期間會前往將軍澳墳場，當中有 70% 的人士會經調景嶺的華永行人徑前往墳場，而 30% 則會經高超道前往。擬議扶手電梯通道系統有助疏導由高超道前往掃墓的人流，他們可改為在將軍澳墳場第 6 及第 7 段而不是在高超道聚集，從而改善該區的人羣控制問題。雖然尚未進行詳細的交通影響評估，但相信擬議扶手電梯通道系統可減少掃墓人士對油塘一帶道路帶來的交通流量，並可改善該區的交通情況。由於沿高超道步行前往將軍澳墳場的人流有所減少，可加強 14S 號線特別巴士的服務，以便利在節日期間前往墳場的掃墓人士；
- (b) 扶手電梯通道系統的走線及把入口設於高超道的「住宅(甲類)7」地帶，是根據顧問的可行性研究而提出的初步建議。待完成更詳盡的可行性研究後，或可優化系統的走線及入口位置；
- (c) 擬議扶手電梯通道系統的上方位於將軍澳墳場範圍內，其餘部分則通過「綠化地帶」，應屬於政府土

地。顧問會進一步處理涉及的土地問題。相信擬議扶手電梯通道系統可歸類為《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱《道路條例》)所指的道路；以及

- (d) 擬議扶手電梯通道系統會由華永會出資興建。扶手電梯的開放時間，會配合墳場的開放時間，但會 24 小時開放予公眾使用，為其他使用者(例如遠足人士)提供方便。

22. 九龍規劃專員葉子季先生亦作出以下回應：

- (a) 申述人在會議上所闡釋的部分資料並沒有包括在意見書內，故此不能確定擬議扶手電梯系統是否可以接受。然而，由於該擬議系統涉及大量政府土地，項目倡議人須就發展項目提交詳細的技術評估，以證明其可行性及供相關政府部門考慮，並須尋求相關各局在政策上給予支持。路政署表示，申述人目前建議的走線並非唯一的方案，因此可作調整，避免佔用「住宅(甲類)7」地帶；以及
- (b) 在考慮如何把擬議扶手電梯通道系統適當地納入分區計劃大綱圖之前，實有必要確定興建該系統的需要及技術可行性。根據申述人在意見書及會議上所提供的資料，他留意到該系統的技術可行性尚未確定。然而，倘扶手電梯通道系統可按申請人的建議，根據《道路條例》刊憲及獲授權興建，則該系統便會視為「道路」用途，而有關用途是分區計劃大綱圖所批准的。

交通方面

23. 部分委員提出以下問題：

- (a) 擬議住宅發展的交通影響評估是否已評估對東區海底隧道的影響；
- (b) 策略性道路連接和擬議的區內交通及公共運輸改善工程會否在擬議住宅發展入伙前完成；以及

(c) 能否按申述人的建議把高超道落實為單程行車。

24. 葉子季先生在回應時陳述以下要點：

- (a) 當局已就兩項擬議住宅發展進行交通影響評估，並評估了新增交通流量對於附近道路的關鍵交界處的影響。結果顯示，倘落實擬議緩解措施，對於區內交通不會有任何負面影響。至於東區海底隧道的交通情況，則與區域性的交通事務較為相關；以及
- (b) 至於策略性道路連接，當局現正興建將軍澳－藍田隧道，可大量分流油塘的交通。該隧道很大可能會與住宅發展差不多同時落成。至於道路 T2 及中九龍幹線，則已完成《道路條例》所訂的程序，但有待立法會批准撥款。至於區內的公共交通改善措施，部分已經落實，當中包括加強小巴第 76B 號線的服務。部分申述人要求開設一條行走荃灣至油塘的巴士路線，以及把一條行走沙田至藍田的巴士路線延長至油塘，有關事宜已在籌劃當中。當局稍後亦會調整茶果嶺道／高超道交界處的交通燈訊號，以改善區內的交通安排。

25. 運輸署工程師／觀塘 3 何志達先生補充說：

- (a) 根據交通影響評估的結果，位於欣榮街的擬議發展會對鯉魚門道帶來大約每分鐘每個方向一架次的車輛量；倘落實擬議交通緩解措施，擬議發展不會對區內造成任何負面的交通影響；以及
- (b) 至於把一段高超道改作單程行車的建議，倘上油塘南行的車輛無法進入大本型旁邊的一段高超道，則會分流至欣榮街。據觀察所得，現時欣榮街的車龍延伸至鯉魚門徑，尤以黃昏繁忙時段為甚。倘把一段高超道由雙程行車改為單程行車，或會對欣榮街及附近的交界處造成負面的交通影響。

泊車位

26. 部分委員提出以下問題：

- (a) 區內的停車位是否足夠；以及
- (b) 政府有否政策規定新的公營房屋發展須提供額外的泊車位，以回應附近泊車位不足的問題；以及政府有否政策規定工業車輛須停泊在其作業的工業區內，而非住宅區。

27. 葉子季先生在回應時陳述以下要點：

- (a) 除仁宇圍及鯉魚門徑的兩項行將進行的發展項目所提供的 421 個公眾泊車位外，大本型約有 200 個公眾泊車位，另外油美苑及鯉魚門廣場也提供一些泊車位。相關的住宅發展項目亦會根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車位。由於經常出現違例泊車的情況，以及房委會收到大量有關泊車位的申請，申述人或會因此覺得泊車位的供應不足，但該等事件或未能全面反映區內停車位的供求情況；以及
- (b) 一般而言，公營房屋發展除設有供居民使用的附屬泊車位外，亦有供訪客使用的時租泊車位。關於欣榮街用地的擬議公營房屋發展，當局會按《香港規劃標準與準則》的上限範圍提供附屬泊車位。此外，亦會提供 27 個停車位，以應付地區需求。至於政府有否政策，限制工業車輛只可停泊在所屬的工業區內，他沒有這方面的資料。

28. 張琪騰先生(R455)在回應委員有關泊車位供應是否足夠的提問時陳述以下要點：

- (a) 區內的路邊違例泊車問題嚴重。據觀察，從鯉魚門牌坊至茶果嶺道一段長達 2.2 公里的道路，每晚均被違例停泊的車輛佔用。鯉魚門邨第三期入伙後，鯉魚門邨的時租泊車位經常停滿車輛；以及

- (b) 大本型的 200 個公眾停車位只是時鐘停車位，而非月租停車位，未能應付居民的需要。在公營房屋發展中，月租停車位的輪候名單甚長，反映了區內停車位不足的問題。

29. 謝淑珍女士(R4)亦作出以下回應：

- (a) 關於房委會發展項目的車位輪候冊，最短也有 277 輛車登記輪候車位。該區對泊車位的需求殷切，有些居民，例如居住在宿舍的紀律部隊人員，他們的買車比率甚高，因為他們工作時間不定，不能依賴港鐵或其他交通工具而須以私家車出入；以及
- (b) 她收到居民投訴。以往貨車可停泊在油翠苑停車場，自二零一五年起重量超出 5.5 噸的貨車已不准停泊在該停車場。最近在編配車位時，部分以往停泊在房委會停車場的輕型貨車，其輪候次序會較後。

體育設施

30. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 區內的康樂設施；以及
- (b) 附近處有否適切的公園設施或其他可供使用的空間，以滿足居民的康樂需要。

31. 葉子季先生回應時提出以下重點：

- (a) 在分區計劃大綱圖顯示的地區內，有 15 公頃的剩餘鄰舍休憩用地。油塘以公營房屋發展項目為主。根據現行做法，房委會會在發展項目內提供鄰舍休憩用地及康樂設施，而康樂及文化事務署(下稱「康文署」)則會提供康樂設施以回應區內需求。就分區計劃大綱圖顯示的地區而言，當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定，在鯉魚門市政大廈及藍田關設兩個體育中心，內有各種體育設施；以及

- (b) 就整個觀塘區欠缺一個運動場和兩個體育中心。康文署曾就兩塊擬議房屋用地闢設體育中心的事提供意見，認為油塘及藍田區既然已有兩個體育中心，不宜在有關地點另建體育中心。再者，鑑於分區計劃大綱圖顯示的地區位於觀塘區東端，較適宜在觀塘區其他位置闢設新的體育中心，而非集中在同一位置設置。按《香港規劃標準與準則》，運動場需要三公頃用地，但欣榮街用地及高超道用地的面積未能容納一個運動場。政府會探討在觀塘區闢設更多體育設施的機會。

32. 謝淑珍女士(R4)亦作出以下回應：

- (a) 油塘邨只有一個羽毛球場，不足以滿足居民所需。部分居民在油麗邨附近的露天場地做運動。由於房屋署收到噪音方面的投訴，於是圍封該處，不讓公眾進入。油塘邨居民甚至要在垃圾收集站旁邊做運動，更向她投訴受垃圾收集站的氣味滋擾。
- (b) 雖然茶果嶺道附近設有公園，但油塘邨居民須步行 20 至 25 分鐘前往。由於距離甚遠，有些居民寧願前往魔鬼山；以及
- (c) 公營房屋發展項目的採用高密度的布局設計，露天場地甚少。她因此建議延長大本型空中花園的開放時間，並把附近配水庫的上蓋改作公共休憩用地。

診療所

33. 葉子季先生回應一名委員關於區內診療所的提問時，表示已計劃在碧雲道／高超道交界(下稱「碧雲道用地」)進行房屋暨診療所綜合發展項目。房屋署正與食物及衛生局緊密聯繫，研究有關建議的技術可行性和發展計劃。

34. 張琪騰先生(R455)回應該名委員的上述問題時，表示碧雲道用地的建議原本並不包括診療所發展項目。當局是在區內居民及觀塘區議會議員極力要求下，才加入診療所。據理解，由於用地內有斜坡，診療所要到二零二六年才能落成。

35. 部分議員詢問，若依 R455 所建議把診療所設於欣榮街用地，診療所可否提早落成給公眾使用，以及在哪塊用地興建診療所更能方便使用者。

36. 葉子季先生回應時提出以下重點：

- (a) 與碧雲道用地一樣，欣榮街用地內有斜坡，估計發展項目要到二零二五／二六年度左右才竣工。若把診療所改置於欣榮街用地，便須就綜合發展項目進行新一輪的技術可行性研究，因而拖延實施計劃。因此，有關改置建議或未能加快診療所落成；以及
- (b) 碧雲道及欣榮街兩塊用地均位於同一住宅區，難以比較對不同使用者的方便和暢達程度。委員可參考的一項背景資料：大約兩年前，碧雲道用地從原本保留作診療所用途的「政府／機構或社區」用地改劃為供公營房屋發展用途的「住宅(甲類)」用地。在改劃過程中，各方曾討論在油塘關設診療所的合適地點。由於區內居民，尤其是高俊苑及高翔苑的居民，要求把擬議診療所保留在碧雲道用地，城規會在考慮有關改劃用途地帶的申述及意見時，認為應在碧雲道用地的擬議公營房屋發展內關設一個診療所。

[林兆康先生此時離席。]

37. 房屋署高級建築師(4)馮啟源先生在回應一名委員的提問時確認，位於碧雲道用地的診療所暨住宅發展項目，在技術上是可行的。

38. 張琪騰先生(R455)在回應主席的提問時表示，區內人士當時要求保留位於碧雲道用地的擬議診療所，認為這總比該區沒有提供任何診療所為佳。然而，由於碧雲道用地位處山上，只有兩條小巴路線接達，對輪椅使用者來說並不方便。他預計將要關設電梯及其他設施連接欣榮街用地與鯉魚門邨，以便長者及殘疾人士前往診療所。由於有關用地亦鄰近大本型，油麗邨及居住在西面較遠處的居民可經港鐵站的行人通道及電梯系統前往診療所。

其他

39. 部分委員提出以下問題／要點：

- (a) 現時有否措施解決現時小學及中學供應不足的問題；
- (b) 現時區內所提供的幼稚園是否足夠；
- (c) 如何解決對欣榮街用地上的樹木所造成的影響；以及
- (d) 制訂措施以加強區內的行人接駁通道，尤以前往衛奕信徑、魔鬼山及海旁為然。

40. 葉子季先生在回應時提出以下要點：

- (a) 教育局建議，觀塘區對小學的需求會漸趨穩定。至於中學，學校數目應按整個觀塘區計算，而觀塘區現時多出約 314 間課室；
- (b) 儘管分區計劃大綱圖顯示的地區多出 30 間幼稚園課室，在教育局要求下，會在欣榮街用地內提供一所幼稚園；
- (c) 根據房屋署所進行的評估，欣榮街用地上的 330 棵樹木並不屬受保護或罕有的樹種，亦不屬古樹名木。儘管這些樹木在項目施工期間會被砍伐，但在擬議發展項目內會栽種約 220 棵樹木以作補償；另會考慮進行天台及垂直綠化，以解決失去綠化空間的問題；以及
- (d) 日後進行規劃時，會留意委員就加強行人接駁通道所提出的意見。

41. 房屋署高級建築師(4)馮啟源先生在回應一名委員的詢問時表示，在擬議公營房屋發展項目內會保留欣榮街用地內的排水渠。房屋署會沿排水渠邊緣進行種植，以改善排水渠景觀。

42. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆聽程序已經完成。主席多謝政府的代表，以及申述人和申述人的代表出席會議，並表示城規會將會在他們離席後就有關申述及意見進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人及提意見人。政府的代表、申述人及申述人的代表此時離席。

商議部分

43. 主席和一些委員提出以下要點：

- (a) 雖然擬議扶手電梯系統有其可取之處，但考慮將電梯系統納人大綱圖實屬言之尚早。待項目倡議人進行進一步詳細研究，並得到政府相關各局在政策上的支持後，便須就有關建議諮詢區議會及收集地區人士的意見(如有)；以及
- (b) 倘擬議扶手電梯系統根據《道路條例》在憲報刊登並獲批准，可能會被考慮劃為「道路」，而在大綱圖內「道路」會當作為獲准許用途。另一可能性是該系統會視為墳場的附屬用途，因此可能需要修訂大綱圖。現在難以確定將會屬哪個情況。

44. 委員認為，相關政府部門應就一些申述人所提出的建議再作考慮。規劃署應繼續與房屋署商議日後在公營房屋發展內適當增設康樂及政府、機構或社區設施的可能性，並與運輸署商討把大本型旁的一段高超道由雙程行車改為單程行車的可行性。

45. 經商議後，城規會同意備悉申述 R1 對項目 A 表示支持的意見。

46. 城規會決定不接納申述 R2 至 R456 的意見，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

- 「(a) 本港適宜作房屋發展的土地稀少，需要善用所得土地，以應付社會對房屋用地的迫切需求。欣榮街及高超道的擬議住宅發展與附近環境互相協調，在交通、環境、通風、視覺及基建方面亦可持續發展。

其他用途地帶的修訂主要是反映相關土地現時的用途(R 2 至 R 4 5 5)；

- (b) 油塘區的公共交通網絡及行人網絡完善。待落實合適的交通改善措施及優化公共交通運輸服務後，擬議住宅發展不會對附近地區的交通造成負面影響(R 2 至 R 4 5 5)；
- (c) 為配合居民的泊車需求，擬議的住宅發展項目會提供足夠的泊車及上落客貨設施。考慮到該區兩個已規劃的公眾停車場提供合共 4 2 1 個泊車位，預期泊車位的供應可滿足油塘區的泊車位需求(R 3 至 R 4 5 4)；
- (d) 由於駕駛考試只在非繁忙時間進行，每天的考試次數亦有限，加上駕駛訓練只限在非繁忙時間於考試路線進行，因此油塘駕駛考試中心對交通造成的影響應極微(R 3 至 R 4 5 4)；
- (e) 落實擬議東九龍線與否取決於項目的詳細工程、環境及財務研究結果，以及最新的客運需求評估和是否有足夠資源(R 3)；
- (f) 計及該區新住宅發展的新增人口後，該區大致上仍有足夠的休憩用地和政府、機構或社區設施可供區內居民使用。欣榮街的擬議住宅發展將包括各項政府、機構或社區設施(R 2 至 R 4 5 5)；
- (g) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶的修訂諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，是法定諮詢程序的一部分(R 3)；以及
- (h) 在欠缺任何資料支持的情況下，實不宜在「住宅(甲類)7」地帶預留土地用作興建擬議扶手電梯系統，以連接將軍澳華人永遠墳場至油塘(R 4 5 6)。」

[會議小休五分鐘。]

[李啟榮先生、甯漢豪女士、關偉昌先生、張國傑先生和簡兆麟先生此時返回席上。廖凌康先生、何安誠先生、劉興達先生、黎慧雯女士、黎庭康先生、余烽立先生和林光祺先生此時到席。李美辰女士此時離席。]

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)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/1029

擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 520 號(部分)、第 521 號(部分)、第 536 號、第 538 號、第 541 號、第 542 號、第 543 號、第 544 號(部分)、第 545 號(部分)、第 547 號、第 548 號、第 549 號、第 551 號、第 552 號、第 553 號、第 554 號及屋地區段(部分)臨時露天存放全新車輛(私家車及輕型貨車)(為期三年)(城市規劃委員會文件第 10230 號)

[會議以廣東話進行。]

47. 秘書報告，申請地點位於廈村，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司於廈村擁有兩塊土地。由於蔡女士配偶的公司擁有的兩塊土地並非直接望向申請地點，會議同意她可留在席上。

簡介和提問部分

48. 以下政府的代表及申請人的代表獲邀到席上：

林智文先生 一 規劃署屯門及元朗西規劃專員

鄧祺森先生]

鄧焯倫先生] 申請人的代表

鄧焯恆先生]

鄧伯耀先生]

鄧錦齊先生]

49. 主席歡迎與會人士，並解釋覆核申請的聆聽程序。他繼而邀請規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生向委員簡介這宗覆核申請。

50. 林智文先生借助投影片，並按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」)考慮這宗申請的因素；申請人提供的理據；以及規劃考慮因素及評估。

51. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄧祺森先生陳述以下要點：

- (a) 對於「先破壞、後建設」的指控，他澄清申請地點的植被是被先前的租戶而非申請人所清除，要他們承擔非法進行地盤平整工程的責任，實不公平；
- (b) 他們有需要使用申請地點來存放原本存放在新圍一塊用地上的全新車輛。由於該塊新圍用地被政府收回以關設新圍污水處理廠，申請人須將其業務遷往別處。由於申請人與大昌行集團有限公司(下稱「大昌行」)簽訂了租約，因此須另覓用地存放全新車輛，以履行合約協議。此外，申請地點的擬議用途獲渠務署及元朗地政處支持；以及
- (c) 城規會過去亦曾批准作露天貯物用途的規劃申請。申請地點是申請人唯一物色到的用地，希望城規會可從寬考慮其申請。

52. 鄧焯倫先生陳述以下要點：

- (a) 他從城規會網頁得悉城規會於二零一一年在有附帶條件下批准一宗在「農業」地帶內臨時存放車輛的申請(編號 A/YL-PH/608)。由於該申請人原來用作存放車輛的用地被政府收回以進行高鐵項目，因此須使用該宗申請所涉的用地。該個案與現時這宗

申請相似，應視為在元朗提出該等申請的先例個案；以及

- (b) 雖然申請地點的植被已被清除，但申請書已建議採取美化環境措施，以改善地方的市容。把申請地點的用途矯正作實益用途，會較任由它空置為好。

53. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

54. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人何時取得申請地點，以及是否涉及清除申請地點的植被；
- (b) 申請地點先前的用途；申請人是否涉及作出把申請地點出租予先前租戶的決定；以及現行租約有否訂明申請地點的用途；
- (c) 申請人原本在新圍的用地被政府收回後，有否獲得任何賠償；
- (d) 現時大昌行受影響的車輛存放在哪裏；
- (e) 申請地點的土地擁有人或經營者，是否須為政府的執管行動承擔有關的法律責任；以及
- (f) 申請地點的土地擁有人是否要提交規劃申請。

55. 鄧祺森先生及鄧焯倫先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人大約在二零一六年三月收到有關收回新圍用地的通知，於是開始物色替代用地。申請地點是該村的祖堂地，祖堂司理人曾把該用地租予外面的公司。該公司在收到規劃署的強制執行通知書後便遷出申請地點。申請人最近才聯絡祖堂司理人，表明租用申請地點以存放車輛的意向，因此並不涉及清除申請地點植被的行動；

- (b) 申請人並不知道申請地點先前用途的詳情，亦不涉及作出把申請地點出租予先前租戶的決定。祖堂司理人與申請人之間的租約並無訂明申請地點的用途；
- (c) 由於申請人只是新圍用地的租戶而非土地擁有人，因此新圍用地被收回亦不享獲賠償的權利。然而，申請人與大昌行之間的合約協議要求申請人把大昌行的車輛妥為存放至二零一七年六月三十日。因此，即使新圍用地被政府收回，申請人仍有法律責任履行該份合約；以及
- (d) 新圍用地已被政府收回。申請人現時在逢吉鄉租了幾處地點存放大昌行的車輛，令其蒙受財政損失。

56. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生亦作出以下回應：

- (a) 一如投影片所示，申請地點現時種有植物，已回復原狀至可接受水平，當局亦於二零一六年十一月二日發出完成規定事項通知書。一般來說，申請地點的土地擁有人及違例發展的經營者均須為規劃署的執管行動承擔有關的法律責任；以及
- (b) 規劃申請不一定須由申請地點的土地擁有人提交。倘申請人並非擁有人，便應遵守城市規劃委員會規劃指引中所指「取得擁有人的同意或向擁有人發給通知」的程序。

57. 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。城規會會在申請人的代表離席後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。主席多謝屯門及元朗西規劃專員及申請人的代表出席會議。屯門及元朗西規劃專員及申請人的代表於此時離席。

商議部分

58. 一些委員提出以下要點：

- (a) 把申請地點保留作農業用地實屬恰當，並無有力的理據支持偏離有關的規劃意向；
- (b) 當局已就申請地點先前的違例發展採取執管行動。申請地點已回復原狀，將之改回作露天貯物用途有違執管行動的目的，並不恰當；以及
- (c) 由於申請地點已回復原狀，「先破壞、後建設」或非相關的考慮因素。

59. 小組委員會備悉「先破壞、後建設」並非在第 16 條申請階段所採用的其中一個拒絕理由。在文件中強調這一點，主要是指出不應根據申請地點「已被破壞」的狀況去評估有關申請。

60. 至於申請人引述八鄉曾有一宗申請（編號 A/YL-PH/608）獲得批准。規劃署署長李啟榮先生表示，該宗個案的用地情況或有不同。該宗獲批准申請的所涉地點位於八鄉，而現時這宗申請所涉的地點則鄰近流浮山，所涉「農業」內地帶並無同類申請曾獲城規會批准。

61. 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「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) 有關發展不符合擬作露天貯物及港口後勤用途而提出申請的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前不曾獲批給許可；政府部門在農業、景觀及環境方面有負面意見；以及申請人未能證明擬議發展不會造成負面的景觀及環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該「農業」地帶的整體環境質素下降。」

[霍偉棟博士及邱浩波先生此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/1036

擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的

元朗廈村祥降圍第 125 約地段第 603 號 A 分段第 6 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 10231 號)

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/1037

擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村祥降圍第 125 約

地段第 603 號 A 分段第 1 小分段、第 603 號 A 分段第 2 小分段、

第 603 號 A 分段第 3 小分段、第 603 號 A 分段第 4 小分段及

第 603 號 A 分段第 5 小分段興建五幢屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 10232 號)

[此兩個項目以廣東話進行。]

62. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉，這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的覆核申請性質相近，而兩處申請地點(下稱「申請地點」)亦互相毗鄰。兩宗覆核申請均由同一人作申請人的代表。城規會與申請人的代表協定後，同意可一併考慮這兩宗覆核申請。

63. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司於廈村擁有兩塊土地。城規會同意，鑑於其配偶的公司所擁有的兩塊土地並非直望申請地點，因此黎女士可留在席上。

簡介和提問部分

64. 以下政府的代表及申請人的代表獲邀到席上：

林智文先生		規劃署屯門及元朗西規劃專員
許軍兒先生]	
鄧玉坤先生]	申請人的代表
鄧玉權先生]	

65. 主席歡迎與會人士，並解釋覆核申請的聆聽程序。他隨後邀請規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生向委員簡介這兩宗覆核申請。

66. 林智文先生借助實物投影機指出，文件第 10232 段第 65 段第二句(中譯本)有編審錯誤。該句已修訂為「擬建小型屋宇的覆蓋範圍全部位於廈村的『鄉村式發展』地帶外」。載有有關修訂的替代頁已在會前發給申請人的代表。

67. 林智文先生借助投影片向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，包括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」)考慮這兩宗申請的因素、申請人提供的理據，以及文件詳載的規劃考慮因素及評估。

68. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。

69. 許軍兒先生陳述以下要點：

- (a) 申請人是六名廈村鄉原居村民。眾所周知，倘擬議小型屋宇的覆蓋範圍逾 50% 在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外，申請會被拒絕。就這兩宗個案而言，地政總署元朗地政專員指出，祥降圍的「鄉村範圍」界線尚未落實。不過，據了解，「鄉村範圍」通常包括在一九七二年之前在村內已存在的建築物的 300 米範圍內。就此而言，申請地點應在祥降圍的「鄉村範圍」內；

- (b) 廈村鄉設有休憩用地、公園及球場。目前沒有計劃發展該「康樂」地帶。事實上，附近地方大多是對該區造成滋擾的露天貯物場及工場；
- (c) 擬建的小型屋宇毗鄰現有村屋，並與四周的發展互相協調。申請地點的小型屋宇發展可提供比工場及露天貯物場更清潔和更井井有條的環境；
- (d) 如文件所述，廈村鄉的「鄉村式發展」地帶用地不足，未能應付長遠的小型屋宇需求。廈村現正進行基礎設施工程，包括道路工程及渠務工程，可容納更多小型屋宇發展；以及
- (e) 村代表和區議員支持這兩宗規劃申請，而在第 16 條申請階段所收到的兩份表示反對的意見書已撤回。大部分政府部門對這兩宗申請都不表反對。

70. 鄧玉權先生陳述以下要點：

- (a) 他是祖／堂的司理。申請人是原居村民的後裔。申請地點宜發展為供原居村民使用的小型屋宇，而不是供外區人士作露天貯物用途；以及
- (b) 該些露天貯物場對該區造成滋擾及環境衛生問題。他支持擬議小型屋宇發展。

71. 鄧玉坤先生陳述以下要點：

- (a) 他是原居民代表。擬建的小型屋宇旨在滿足村民的住屋需要。申請地點位於農地上，其位處的同一地段現有村屋羣；以及
- (b) 擬議的小型屋宇發展不會對該區造成任何不良影響，因為該區設有適當的排污及排水設施。申請地點宜作小型屋宇發展，而非用作對該區造成滋擾的工場。

72. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

73. 主席及委員提出以下問題：

- (a) 既然「鄉村式發展」地帶內仍有可用的土地，為何申請人未能在該「鄉村式發展」地帶內興建其小型屋宇；
- (b) 申請地點附近的現有露天貯物及工場用途是否屬「現有用途」；
- (c) 「康樂」地帶內有何准許用途；以及該「康樂」地帶是否有任何發展計劃；
- (d) 「鄉村範圍」是何時決定的；以及
- (e) 究竟是小型屋宇的覆蓋範圍或是申請地點有 50% 位處「鄉村式發展」地帶內，有關申請才會獲得從優考慮。

74. 許軍兒先生在回應時陳述以下要點：

- (a) 申請人未能在所屬鄉村內物色到用地，反而在申請地點(即在有同鄉的鄉村)才覓得可負擔的用地；以及
- (b) 申請地點曾用作露天存放建築材料，而業主亦無意繼續使用該用地作露天貯物用途。

75. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生作出以下回應：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「野餐地點」及「度假營」等康樂用途，屬「康樂」地帶內經常准許用途；
- (b) 鄉村範圍是地政總署管轄範圍內的土地行政事宜。「鄉村範圍」界線是參照某指定年份前已存在的村屋而劃定。規劃署在考慮各項不同因素(包括「鄉村式範圍」界線)後，才在其擬備的分區計劃大綱圖上劃定「鄉村式發展」地帶。至於地政總署何時為祥

降圍的「鄉村範圍」劃定界線，他沒有這方面的資料；

- (c) 倘該「康樂」地帶上的現有露天貯物用途屬違例發展，規劃署會對此採取執管行動；
- (d) 申請地點在洪水橋新發展區內，以及申請地點及其附近一帶已規劃為各發展項目之間的美化市容緩衝地帶。不過，當局應根據現時分區計劃大綱圖上申請地點的用途地帶，考慮有關的規劃申請；以及
- (e) 根據「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」），倘小型屋宇的覆蓋範圍而非申請地點有不少於 50% 位處「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內，有關申請才可獲從優考慮，但條件是「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，並且必須符合其他準則。

76. 由於委員再無提出其他問題，主席告知覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後進一步商議有關的覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署屯門及元朗西規劃專員和申請人的代表出席會議。政府的代表及申請人的代表於此時離席。

商議部分

77. 委員認為這兩宗覆核申請不符合「臨時準則」，而且自小組委員會考慮這兩宗申請以來，規劃狀況一直沒有改變，因此沒有有力理據支持偏離小組委員會拒絕有關申請的決定。

78. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 在祥降圍、廈村新圍、巷尾村、東頭村、羅屋村、錫降村、錫降圍、廈村市、新屋村及新生村的「鄉村式發展」地帶內仍有可用的土地，這地帶的土地主要供小型屋宇發展之用。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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有鄉村羣的地方，會較為合適；
- (c) 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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶以外；以及
- (d) 批准這宗申請，會為該「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。」

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/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 10233 號)

[此議項以廣東話進行。]

79. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與申述人／提意見人或他們的代表(包括世界自然基金會香港分會(R14／C7)、長春社(R16)、司馬文先生(R17 和 C1377 的代表))有關聯／業務往來或相識，或與林筱魯先生(提意見人 C5 的代表在二零一六年七月八日考慮有關申述和意見的會議中多次提及他的名字)相識：

- 侯智恒博士 一 為長春社的副主席和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	—	過往與世界自然基金會香港分會有業務往來
何安誠先生	—	他本人認識司馬文先生
林光祺先生]	他們本人認識一些申述人
廖迪生教授]	
黃偉綸先生]	
黃仕進教授]	
張孝威先生]	
符展成先生]	
劉興達先生]	
簡兆麟先生]	與林筱魯先生相識
馮英偉先生]	
黎庭康先生]	
廖凌康先生]	
黃幸怡女士]	

80. 由於此項目屬程序性質，會議同意上述委員可留在席上。委員備悉侯智恒博士、張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。

81. 秘書簡介有關文件。由於考慮申述的程序已完成，《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》可呈交行政長官會同行政會議核准。

82. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就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) 同意最新《說明書》適宜連同該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]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長
(城規會文件第 10234 號)

[此議項以廣東話進行]

83. 秘書報告，其中一個申述地點(項目 C1)是供房屋署作擬議的公營房屋發展，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申述人(R144)的顧問，而孖士打律師行是申述人 R7615 和 R7616 的代表。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(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 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長的身分) | — | 為房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
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是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士
劉興達先生 |] | 目前與房委會有業務往來
] |

廖凌康先生]	
侯智恒博士]	
何安誠先生]	
符展成先生	—	目前與奧雅納公司有業務往來，過往與房委會有業務往來
林光祺先生]	過往與房委會有業務往來
余烽立先生]	
潘永祥博士	—	其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作
黃仕進教授	—	為奧雅納公司的工程顧問及香港大學土木工程系講座教授兼系主任，奧雅納公司曾贊助該系的一些活動
黎庭康先生]	其公司目前與奧雅納公司
張國傑先生]	有業務往來
林兆康先生	—	其配偶為孖士打律師行的律師合伙人

84. 由於此議項屬於程序性質。委員同意上述已就此議項申報利益的委員可留在席上。委員備悉符展成先生、梁慶豐先生和侯智恒博士因事未能出席會議，而林兆康先生已離席。

85. 秘書簡介文件。二零一六年三月十一日，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)合共收到 7 593 份有效的申述書及 306 份公眾意見書。二零一六年十月七日，城規會同意把申述書(R1 至 R7614)和意見書(C1 至 C306)合為一組，一併在特別聆聽會考慮。根據法定時限，該

分區計劃大綱草圖須在二零一七年二月十一日或之前提交行政長官會同行政會議核准。

86. 由於很多申述人和提意見人表示會出席聆聽會，估計須安排幾日舉行特別聆聽會。考慮到城規會的會議時間緊迫，聆聽會最早只可定於二零一七年二月舉行，因此，不能在法定的九個月時限內(即在二零一七年二月十一日前)把分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議核准。因此，有需要徵求行政長官的同意，把法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成草圖的製訂程序，然後提交行政長官會同行政會議核准。

87. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，將提交這份《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一七年二月十一日延長六個月至二零一七年八月十一日。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

88. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分休會。