

二零一七年三月十日舉行的城市規劃委員會
第 1137 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

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

梁慶豐先生

陳福祥博士

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

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)

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

陳佩儀女士

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

李美辰女士

邱浩波先生

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

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

方心儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年二月二十四日第 1136 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年二月二十四日第 1136 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

- (i) 申述人/提意見人就《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》提交的進一步資料
2. 秘書報告，以下委員先前在考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的申述和意見時已申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 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的委員 |
| 謝展寰先生
(以環境保護署副署長
(1)的身分) | — 環境保護署人員，該署為現有港島西地下廢物轉運站經營者 |

- 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
- 目前與房委會有業務往來
- 廖凌康先生
黎慧雯女士
-] 目前與房委會及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有業務往來
- 何安誠先生
- 目前與房委會、港鐵公司及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)有業務往來，莫特公司是為政府堅尼地城區土地除污工程擔任顧問的公司。此外，他本身認識司馬文先生(R3888)
- 劉興達先生
- 目前與房委會、港鐵公司及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有業務往來，奧雅納公司為招商局倉碼運輸有限公司(R144)的代表
- 符展成先生
- 目前與港鐵公司及奧雅納公司有業務往來，而過往與房委會有業務往來

- | | | |
|----------------|---|-------------------|
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與房委會、 |
| 黎庭康先生 |] | 港鐵公司、奧雅納公司 |
| | | 及莫特公司有業務往 |
| | | 來，並不時以合約形式 |
| | | 聘請 Mary Mulvihill |
| | | (R4120/C305) |
| 余烽立先生 | — | 過往與房委會、港鐵公 |
| | | 司、奧雅納公司及莫特 |
| | | 公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 過往與房委會、奧雅納 |
| | | 公司及莫特公司有業務 |
| | | 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、奧雅 |
| | | 納公司的工程顧問，以 |
| | | 及香港大學土木工程系 |
| | | 的講座教授兼系主任， |
| | | 而港鐵公司及奧雅納公 |
| | | 司曾贊助該學系一些活 |
| | | 動 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署(房委會 |
| | | 的執行機構)的僱員，但 |
| | | 沒有參與規劃工作 |

3. 由於此議項旨在報告城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名申述人(R150/C13)的進一步資料，因此會議同意上述委員可留席。

4. 秘書續說，城規會在二零一七年三月一日舉行會議後，於二零一七年三月四日及三月七日收到莫冠祺先生(守護「加園」聯盟的代表)(R150/C13)分別致城規會主席及城規會秘書處的電郵，並夾附多個網站的連結，以便下載加多近街臨時花園的資料，以及 Mary Mulvihill 女士(R4120/C305)在二零

一七年三月一日的陳述中所提及思匯政策研究所報告關於休憩用地的資料。

5. 委員同意由於有關的進一步資料，是在法定公布期屆滿後及各節聆聽會結束後才作出的，根據《城市規劃條例》，有關資料應被視為不曾作出。

續議事項(ii)至(iv)

[機密事項][閉門會議]

6. 此議項以機密形式記錄。

[林光祺先生及伍穎梅女士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 3

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/318
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門藍地第 130 約
地段第 1455 號餘段毗連的政府土地闢設
臨時貨倉存放建築物料(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10251 號)

[此議項以廣東話進行。]

7. 以下規劃署的代表及申請人獲邀到席上：

林智文先生	— 規劃署屯門及元朗西規劃專員
根發置業有限公司]
唐根先生]
唐美儀女士] 申請人代表
李國菱先生]

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

9. 屯門及元朗西規劃專員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。

10. 主席繼而邀請申請人的代表詳述這宗覆核申請。

11. 唐根先生陳述以下要點：

- (a) 第 130 約地段第 1455 號餘段位於申請地點以北，申請人自八十年代起一直將該地段作鋸木廠及貯存建築物料用途。政府於一九九五年收回該地段的部分用地以興建五柳路。為了業務需要，申請人之後以短期租約(編號 893、945 及 1104)租用所涉政府土地。位於申請地點以西名為富澤花園的住宅發展，當時尚未落成。
- (b) 申請地點與富澤花園之間隔有一條 6 至 7 米闊的水渠。上落客貨活動在現有倉庫附近進行，出入須經五柳路，而倉庫及其出入口分別距離富澤花園 50 至 60 米及 100 米。擬議用途不會對毗鄰的住宅發展造成負面的環境影響；
- (c) 申請地點因鄰近現有倉庫，不適宜作小型屋宇發展。小型屋宇受到的影響，將遠比富澤花園所受到的影響為大；
- (d) 申請人會在申請地點豎設邊界圍欄及植樹，並採取緩解影響措施，以處理環境及噪音滋擾方面的關注；以及
- (e) 小組委員會曾核准一宗在「鄉村式發展」地帶內的政府土地闢設殘疾人士宿舍的規劃申請(編 A/KTN/30)，因此現有申請亦應獲從優考慮。

12. 唐先生借助實物投影機，展示一張現有車輛通道及現有倉庫附近的上落客貨區的照片。

13. 由於規劃署的代表及申請人的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

14. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生在回應一名委員的提問時表示，該「鄉村式發展」地帶涵蓋幾條鄉村，他現時沒有該「鄉村式發展」地帶內尚未處理的小型屋宇申請總數。然而，地政總署表示現正處理涉及申請地點的四宗小型屋宇批地申請。

15. 另一名委員詢問位於申請地點以北土地上的現有倉庫是否屬於申請人所擁有，以及是否位處該「鄉村式發展」地帶內。林智文先生回應說，申請地點、倉庫及附近地區均位處該「鄉村式發展」地帶內。由於「鄉村式發展」地帶只是一個概略的用途地帶，可能涵蓋一些現有的鄉郊工業用途。北面的倉庫並非「鄉村式發展」地帶內的准許用途，但可予以容忍，因為該用途早在第一份藍地及亦園分區計劃大綱草圖刊憲之前已存在。申請人代表唐根先生確認申請人擁有申請地點以北的土地，即倉庫所在地。昔日，該塊土地比現在的大很多，但後來有部分土地被政府收回以興建五柳路。

16. 一些委員提出以下問題：

(a) 政府收地後，申請人有否獲得任何賠償；

(b) 政府在一九九九年終止申請地點的短期租約的原因。

[陳福祥博士此時離席，而余峰立先生此時到席。]

17. 唐先生作出以下回應：

(a) 雖然申請人獲得收地賠償，但他寧願保留該用地以擴張業務。然而，政府只提供現金賠償，申請人須以短期租約租用南面的政府土地；以及

- (b) 由於一九九九年生意不景，申請人當時並無迫切需要租用額外的用地。此外，短期租約所涉的用地有部分被用作西鐵項目的工地，而政府就經修訂短期租約所涉的用地收取高昂的租金。因此，申請人自二零零零年起便沒有為該份租約續期。西鐵落成後，申請地點一直空置，因為申請人所擁有的地段是唯一通往申請地點的通道，申請地點沒有車輛通道連接。申請人現希望在申請地點擴充其業務。

18. 一名委員留意到申請地點的西面及南面分別有一條水渠及溝渠，於是詢問日後小型屋宇的居民如何前往申請地點。林智文先生回應說，行人可利用溝渠旁邊的路徑穿過西鐵線前往申請地點。地政總署在處理小型屋宇批地申請時會考慮在該處關設通道。

19. 主席詢問，申請地點是否一直屬於政府土地，還是曾為申請人擁有。林智文先生回應說，其記錄顯示申請地點是政府土地。申請人被收回的土地位於倉庫以北，即五柳路的所在地。唐根先生亦確認，昔日申請地點曾以短期租約形式租給他，但其後撥作西鐵發展項目的工地，因此便終止了該短期租約。

20. 由於委員沒有其他提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完畢。待申請人的代表離席後，城規會會進一步商議覆核申請，並會在稍後通知申請人城規會的決定。主席多謝規劃署的代表及申請人出席會議。他們此時全部離席。

商議部分

21. 委員普遍認為沒有理據支持這宗申請，因為申請地點屬「鄉村式發展」地帶，用意是作小型屋宇發展，而地政總署現正處理涉及申請地點的小型屋宇批地申請。一些委員認為，雖然申請人過去曾使用申請地點，但相關的短期租約已終止。

22. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作

鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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) 擬議發展與申請地點西鄰的住宅發展不相協調；
- (c) 申請人未能證明擬議用途不會對附近住宅用途造成不良的環境影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降」。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/162

擬在劃為「農業」地帶的上水天平山第 51 約地段第 517 號餘段(部分)、第 518 號餘段(部分)、第 521 號餘段(部分)及第 523 號餘段臨時露天存放建築材料及存放建築材料和工具，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10255 號)

[此議項以廣東話進行。]

23. 秘書報告，秘書處於二零一七年三月一日收到兩封來自北區區議會主席和上水鄉村代表的信，並於二零一七年三月六日收到粉嶺區鄉事委員會的信，表示支持這宗覆核申請。委員備悉這些信件是在為期三星期的公眾查閱期後收到，並同意根據《城市規劃條例》，有關的意見應視為不曾作出。

24. 以下規劃署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

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

26. 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(詳載於文件)，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、申請人提出的理據，以及規劃考慮因素及評估。

27. 由於城規會已給予申請人及其代表足夠的通知，但他們沒有出席會議陳情，主席請委員提問。

28. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請地點範圍內的土地是否如申請人所指已受污染；
- (b) 區內人士基於交通和環境理由而反對這宗申請，但亦有區議員表示支持這宗申請，他們有沒有提出支持這宗申請的理由；
- (c) 現在這宗申請與申請人所援引的先例有什麼不同之處；以及
- (d) 規劃署有否對申請地點採取執管行動。

29. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應如下：

- (a) 規劃事務監督過去曾對申請地點採取執管行動。二零一五年九月，申請地點的違例發展已中止，並以地被植物修復。不過，二零一五年十二月再次發現申請地點的植物被清除，規劃事務監督現正採取進一步的執管行動。雖然申請地點的土壤狀況未必適合栽種植物，但是漁農自然護理署署長(下稱「漁護

署署長」)表示，申請地點可作農業用途，例如溫室耕種和植物苗圃；

- (b) 支持這宗申請的區議員認為申請地點已空置多時，並已成為蟲鼠和蚊子的滋生地。如果可把申請地點作實際的用途，以改善整體的環境衛生，那就更理想；
- (c) 同一「農業」地帶內沒有先前的申請或同類申請。這個「農業」地帶內的用途屬《城市規劃條例》下可予容忍的現有用途或遭規劃署採取執管行動的違例發展。然而，在申請地點北面的「農業」地帶有七宗同類申請。獲得批准作臨時露天存放建築材料用途的申請(編號 A/NE-FTA/76)於二零零八年獲上訴委員會裁定上訴得直，並批給為期兩年的臨時規劃許可。其後，涉及同一地點的續期申請(編號 A/NE-FTA/103、106、139 和 160)都獲得批准。另外兩宗申請(編號 A/NE-FTA/71 和 142)擬臨時露天存放貨櫃車拖架並闢設附屬修車場，以及臨時存放建築材料，被小組委員會或城規會拒絕，主要理由是擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (d) 二零一五年十二月發現申請地點有填土工程，規劃事務監督於是就申請地點和毗連土地的填土工程採取規劃執管行動。

30. 由於委員再無問題要提出，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將就這宗覆核申請進行商議，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出席會議。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士此時離席。

商議部分

31. 部分委員主要意見如下：

- (a) 漁護署署長認為申請地點具復耕潛力。沒有有力的規劃理據支持偏離「農業」地帶的規劃意向；

- (b) 批准這宗申請會為其他臨時用途立下相當不良的先例，鼓勵人在申請規劃許可前清理申請地點。不應鼓勵任何「先破壞，後建設」的做法；以及
- (c) 那宗獲上訴委員會裁定上訴得直的申請（編號 A/NE-FTA/76）的情況與現在這宗覆核申請的情況不同，不應視為先例。

32. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請不符合該區「農業」地帶的規劃意向。有關的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。設立此地帶的目的，亦是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。申請書沒有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) 申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」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規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關的發展不會對周邊地區的環境和景觀有不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 5

[公開會議]

《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/C》—進一步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 10256 號)

[此議項以廣東話進行。]

33. 秘書報告，秘書處收到大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會於二零一七年三月二日的來信，並隨附該委員會於二

零一七年一月十一日所舉行會議的會議記錄副本，用以重申該委員會反對這份平洲分區計劃大綱草圖。發展局局長亦收到一封內容與上述信件大致相同的來函。此外，秘書處亦收到一封新界鄉議局於二零一七年三月八日發出連同下列附件的信函，以表示他們反對這份分區計劃大綱圖：

- (a) 有關東平洲鄉郊地質地貌和生活的建議及概況；
- (b) 西貢北約東平洲事務委員會就平洲分區計劃大綱圖提交的意見書；以及
- (c) 聯合國《經濟、社會與文化權利的國際公約》。

反對理由主要關乎劃設保育地帶的做法和村民的意見不受尊重。鄉議局要求應在分區計劃大綱圖刊憲前先解決各方面的問題。所有收到的資料已於會議前發給委員，所有信件的副本亦已於席上提交委員參閱(而附件則存放在秘書處)。

34. 秘書繼而報告，其後收到由西貢北約東平洲事務委員會及村代表提交的另一連附件的電郵，該等附件與他們和鄉議局先前提提交的信函附件相似。該電郵已於席上提交委員參閱。

35. 主席澄清，由於新的分區計劃大綱圖尚未刊憲，而提交意見書亦無法定限期，因此委員在考慮新的分區計劃大綱圖時，可考慮大埔區議會、鄉議局、西貢北約東平洲事務委員會及村代表的意見。

[廖廸生教授此時到席。]

36. 下列政府的代表獲邀到席上：

- 朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師/新圖規劃
- 莫景光先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任(中區)

魏遠娥女士 — 漁護署高級郊野公園主任(西北)

37. 主席歡迎上述各人出席會議，並表示當局已於二零一六年十二月十六日向城規會簡介平洲分區計劃大綱草圖；城規會同意該份草圖連同其《註釋》及《說明書》適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以作諮詢。他繼而邀請規劃署的代表向委員介紹有關諮詢及所收到意見的內容。

38. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片及錄影片段並按文件詳載的內容，向委員簡介平洲分區計劃大綱草圖的土地用途建議、經諮詢的相關各方的意見及規劃署的回應。

39. 朱霞芬女士指出，規劃署已於二零一七年一月三日諮詢西貢北約鄉事委員會及於二零一七年一月十一日諮詢大埔區議會，亦曾與平洲五條認可鄉村的原居民／村民及環保／關注團體分別舉行會議。二零一七年三月六日，規劃署與鄉議局舉行諮詢會議，其後鄉議局把一封信(連附件)提交城規會，表示反對該份分區計劃大綱圖。

40. 她進一步補充說，地政總署大埔地政專員表示，截至二零一六年十一月，有關地點尚未處理的小型屋宇申請有 47 宗，連同由相關原居民代表所提供經修訂的未來 10 年小型屋宇預測需求量(即 8 300 幢)，小型屋宇的總需求量为 8 347 幢(或相等於約 208.68 公頃土地)。西貢北約東平洲事務委員會主席及原居民代表在其意見書表示，村民已向地政總署提交了 361 宗小型屋宇批地申請。不過，地政總署指出申請中只有 26 宗證實為有效並正在處理，其餘的申請則已被拒絕、找不到記錄或申請人不符合資格。為應付小型屋宇需求，當局已把「鄉村式發展」地帶的面積由發展審批地區圖的 2.15 公頃增加至分區計劃大綱草圖的 2.62 公頃，其中共有 1.95 公頃為可用土地(相等於 77 幅小型屋宇用地)，這足夠應付 47 宗(佔小型屋宇總需求量約 0.93%)尚未處理的小型屋宇申請而有餘。

41. 由於規劃署代表已陳述完畢，主席請委員提問及發表意見。

42. 主席及委員提出下列問題／意見：

- (a) 能否在平洲供電以改善當地村民的生活；當局有否預留適當用地作供電設施及敷設電纜之用；安裝這類公用設施是否須取得規劃許可；以及當局有否考慮為平洲提供太陽能及風力發電；
- (b) 是否有平洲的歷史背景資料；
- (c) 「具特殊科學價值地點」和「海岸保護區」在規劃管制方面有何分別；
- (d) 是否有涉及把發展審批地區圖上的土地改劃為「農業」地帶的申請；
- (e) 如小型屋宇申請涉及郊野公園範圍內一些鄉村的「鄉村範圍」內的土地，應由哪個負責機關審理；以及小型屋宇申請人如申請在洲頭及沙頭重疊的「鄉村範圍」內興建小型屋宇，是否須述明他是哪條鄉村的村民；
- (f) 海岸公園核心區的位置；
- (g) 鑑於平洲列為「具特殊科學價值地點」，生態價值高，政府會否考慮在該區舉辦學習營及闢建青年旅舍；以及
- (h) 區內居民是否有食水供應。

43. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及漁護署高級郊野公園主任(西北)魏遠娥女士作出回應，要點如下：

- (a) 已把當地居民建議供電的要求轉交相關政府部門考慮，而相關部門已從技術可行性及財務資源方面探討能否在區內裝設供電設施。由於目前仍未有設置該等公用設施的具體建議，當局暫時未有把任何土地劃作該項用途。根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，供鋪設電纜的公用事業設施管道在所有用途

地帶(「具特殊科學價值地點」及「海岸保護區」除外)均屬經常准許的用途。在「綠化地帶」、「具特殊科學價值地點」及「海岸保護區」地帶,「公用事業設施裝置」(包括公用的電力支站)及「私人發展計劃的公用設施裝置」(即專供私人使用的相關裝置)用途屬可向城市規劃委員會提出申請而可能獲批准的用途。如要在平洲島上興建發電廠,則必須修訂這份分區計劃大綱草圖。目前,民政事務總署已在平洲一些地方設置了太陽能發電板;

- (b) 平洲的當地村民一直依靠捕魚和耕種為生,該區曾有約 2 000 名居民,但後來大部分村民陸續遷離該島。來往馬料水及平洲的渡輪僅於周末及假期行駛;
- (c) 劃設「具特殊科學價值地點」地帶是要保存和保護具特殊科學價值的景物,與「海岸保護區」相比,此地帶所受的規劃管制更嚴。舉例說,「農業」用途一般為有當然權利在「海岸保護區」地帶進行的用途,但在「具特殊科學價值地點」地帶,此用途卻必須取得城規會的規劃許可才可進行。在「海岸保護區」地帶,「屋宇(只限重建)」用途屬可向城規會提出申請而可能獲批准的用途,但在「具特殊科學價值地點」地帶則不容許進行屋宇發展;
- (d) 沒有關於把發展審批地區圖上「農業」地帶的用途改劃的規劃申請。不過,當局就擬備分區計劃大綱草圖進行諮詢時,當地村民曾要求把「綠化地帶」用地改劃為「鄉村式發展」、「農業」或「其他指定用途」地帶;
- (e) 如小型屋宇申請涉及洲頭及沙頭重疊的「鄉村範圍」,申請人須向地政總署證明其原居民身分。地政總署負責處理所有小型屋宇申請,如申請涉及郊野公園範圍內的土地,便會諮詢漁護署;
- (f) 沿平洲東岸有兩個有助保護珊瑚群的海岸公園核心區,分別位於公眾碼頭北面及東南面;

- (g) 政府於現階段未有計劃在平洲舉辦學習營或闢建青年旅舍。不過，可透過規劃申請機制在「鄉村式發展」地帶內興建青年旅舍；以及
- (h) 當地村民一直依賴水井供應原水。相關部門現時未有計劃為平洲供應食水。不過，如水井乾涸，民政事務總署會提供緊急供水服務。

44. 主席表示，如委員同意把分區計劃大綱圖展示予公眾查閱，城規會會在制定法定圖則的過程中收取公眾對這份分區計劃大綱圖的進一步意見。主席亦建議，規劃署或可考慮把委員的意見(特別是有關供電和供水的事宜)轉交相關部門考慮。

45. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉大埔區議會、鄉議局、西貢北約東平洲事務委員會、西貢北約鄉事委員會、原居民代表、村民及環保／關注團體的意見及當局對這些意見的回應；
- (b) 同意《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/C》(刊憲時重新編號為 S/NE-PC/1)及其《註釋》(載於文件附件 I 及 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《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/C》的《說明書》(載於文件附件 III)，用以述明城規會就這份草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意該《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

46. 主席多謝規劃署及漁護署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

西貢及離島區

議程項目 6

[公開會議]

《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/C》－進一步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 10253 號)

[會議以廣東話進行。]

47. 秘書報告，秘書處收到一封日期為二零一七年三月八日由大蠔的土地擁有人代表領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)發送的電郵，內容表示，當局沒有就大蠔分區計劃大綱草圖諮詢有關的提交建議者及大蠔的主要私人土地擁有人，並提出一項替代建議。該電郵及其附件的副本已提交席上，供委員參考。

48. 秘書報告，規劃署於擬備該分區計劃大綱圖期間收到一項土地用途建議，提交建議者是大蠔的主要私人土地擁有人，包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)及太古地產(下稱「太古公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生]	目前與新鴻基公司及太古公司有業
廖凌康先生]	務往來
黎慧雯女士	—	目前與新鴻基公司有業務往來，而 其公司是太古公司物業的租戶
符展成先生	—	目前與新鴻基公司有業務往來
劉興達先生	—	目前與新鴻基公司有業務往來，而 過往與太古公司有業務往來
余烽立先生	—	過往與新鴻基公司有業務往來，而 其配偶是新鴻基公司的僱員

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一
- 黃仕進教授 — 為香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授兼系主任，而新鴻基公司曾贊助該學系的一些活動
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲新鴻基公司贊助

49. 委員備悉，李美辰女士因事未能出席會議。委員認為符展成先生、黎慧雯女士、劉興達先生、何安誠先生、廖凌康先生、伍穎梅女士及余烽立先生涉及直接利益，同意應請他們就此議項暫時離席。由於黃仕進教授及馮英偉先生涉及的利益屬間接利益，他們可留在席上。

[符展成先生、何安誠先生、廖凌康先生、伍穎梅女士及余烽立先生此時暫時離席，而黎慧雯女士及劉興達先生於此時離席。]

50. 梁慶豐先生申報他是港大僱員，而港大與太古公司在培訓事宜方面有業務往來。李國祥醫生申報他是香港理工大學(下稱「理大」)的司庫，而理大先前曾接受太古公司的捐獻。由於梁先生及李醫生涉及的利益輕微，會議同意他們可留在席上。

51. 以下政府的代表此時獲邀到席上：

- 譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員
- 賀貞意女士 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(南區)
- 伍家恩女士 — 漁護署自然護理主任(大嶼山)

52. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片及錄影片段向委員簡介詳載於文件的《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》的各項土地用途建議、獲諮詢的相關各方的意見及規劃署的回應。

53. 譚燕萍女士重點闡述，規劃署分別於二零一六年十二月十九日和同年十一月十五日就這份分區計劃大綱草圖諮詢離島區議會及梅窩鄉事委員會，另外在二零一六年十二月七日與白芒、牛牯塢及大蠔的原居民代表和梅窩鄉事委員會的委員舉行會議。考慮到區內人士關注大蠔新村的「鄉村式發展」地帶西北部的小型屋宇發展可能會涉及大規模地盤平整工程，規劃署建議對「鄉村式發展」地帶的界線作合理調整，即剔除有關的斜坡範圍(約 0.11 公頃)，同時把大蠔新村的「鄉村式發展」地帶向南伸延，以涵蓋一個面積相若的地方(約 0.20 公頃)。此外，規劃署亦藉此機會輕微調整牛牯塢的擬議「鄉村式發展」地帶南隅的界線，以涵蓋現有的屋地。擬議「鄉村式發展」地帶的總面積將由發展審批地區圖上的 5.27 公頃，增加至這份分區計劃大綱草圖上的 6.54 公頃。

54. 譚女士續說，規劃署建議把白望學校舊址(佔地約 0.16 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便把該校址用作闢設擬議的牛牯塢及大蠔村公所。當局目前正處理該擬議村公所的短期租約申請，而民政事務總署已對此給予政策上的支持。

55. 關於領賢公司所發送日期為二零一七年三月八日的電郵，譚燕萍女士表示，規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖期間曾收到類似的建議。所提交的建議提出在大蠔內一些生態較不易受影響地區發展住宅，以及保育生態價值高的大蠔河的鄰近地方。由於該建議仍在非常初步和構思階段，而且沒有技術評估支持有關建議，相關的政府部門未能在此階段考慮有關建議。

56. 由於規劃署的代表已簡介完畢，主席請委員提出意見／發問。

57. 主席和委員提出以下問題：

- (a) 在大蠔灣沿岸區的娘媽廟是否天后廟；
- (b) 白芒是否有村公所；
- (c) 白芒的一幢文物建築所屬的用途地帶為何；以及
- (d) 大蠔灣屬水體，在分區計劃大綱圖上沒有劃作任何土地用途地帶。大蠔灣會否獲准作某些土地用途？位於北大嶼山公路南邊及大蠔灣東西兩邊的郊野公園範圍外的土地是否已納入任何分區計劃大綱圖？

58. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 區內人士稱該廟為娘媽廟，但是否天后廟，則沒有資料可顯示；
- (b) 儘管白芒沒有正式的村公所，一些村屋目前正作該用途，而當地村民要求把白芒學校舊址作該用途；
- (c) 白芒有兩幢已評級的歷史建築，即白芒村更樓(二級)及白芒圍門(三級)。由於這些歷史建築位於白芒的村落內，故其所在地點劃為「鄉村式發展」地帶。大蠔分區計劃大綱草圖的《說明書》已訂明，如任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響這些已評級的歷史建築物／構築物，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見；以及
- (d) 為保護該區的生態，大蠔灣南部和一段大蠔河劃作「具特殊科學價值地點」，而大蠔灣沿岸的狹長地帶則劃為「海岸保護區」地帶。除「具特殊科學價值地點」地帶涵蓋了一些在高水位線內的地方外，用途地帶的界線會大致依照高水位線而劃。把大蠔灣的水體納入規劃區，是因為該區北面以北大嶼山公路為界。不過，該水體並沒有劃作任何土地用途。北大嶼山公路與大蠔灣西面郊野公園之間的土

地已納入《東涌擴展區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCE/2》，而大蠔灣東面的相應地區延伸至小蠔灣的範圍則會納入日後制訂的新分區計劃大綱圖。

59. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉離島區議會、梅窩鄉事委員會、原居民代表及其他人士對《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》的意見及當局的回應；
- (b) 同意《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/C》(刊憲後將重新編號為 S/I-TH/1)及其《註釋》(載於文件附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 III 的《說明書》，用以述明城規會就《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/C》各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意該《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

60. 主席多謝規劃署及漁護署的代表出席會議。各人全部於此時離席。

[符展成先生、何安誠先生、廖凌康先生、伍穎梅女士及余烽立先生返回席上。鄒桂昌教授此時離席，霍偉棟博士則此時到席。]

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的申述的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第 10257 號)

[此議項以廣東話進行。]

61. 秘書報告，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》主要涉及改劃一塊用地，以進行涉及東華三院的一宗已獲批准的 12A 條申請。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與東華三院有業務往來，或與申述人或他們的代表相識/有聯繫，又或在區內擁有物業。

李美辰女士	— 目前與東華三院有業務往來
余烽立先生	— 過往與東華三院有業務往來
張國傑先生 黎庭康先生] 其公司不時以合約形式聘請] Mary Mulvihill(R4)
何安誠先生	— 本身認識創建香港(R2)的共同創辦人及行政總裁

62. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

63. 秘書簡介有關文件。二零一六年十月二十一日，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《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》，以供公眾查閱，期間共收到 635 份申述書，但沒有收到任何意見書。由於申述的性質相近，建議把該等申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併考慮。有關聆聽會可安排在城規會的例會上進行，無須另外進行。

64. 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各分配最多 10 分鐘的時間作出申述。現暫定於二零一七年四月由城規會全體委員考慮有關申述。

65. 經商議後，城規會同意：

(a) 把申述合為一組，由城規會全體委員一併考慮；以及

(b) 向每名申述人分配 10 分鐘的時間作出陳述，但須視乎出席聆聽會的申述人數目及合共所需的發言時間而定。

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/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 10258 號)

[此議項以廣東話進行。]

66. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與有關的申述人／提意見人或他們的代表有關聯／相識，當中包括長春社 (R519 / C1)、香港觀鳥會 (R520)、創建香港 (R521 / C2) 和香港浸會大學(下稱「浸大」) 視覺藝術院「啟德」視覺藝術研究與發展中心(R526)：

侯智恒博士 — 為長春社副主席和香港觀鳥會會員

邱浩波先生 — 為浸大社會工作系顧問委員會主席

- 簡兆麟先生 — 為浸大諮議會前成員
- 李美辰女士 — 為浸大兼讀制學生
- 張國傑先生] 其公司目前與浸大有業務往來
黎庭康先生]
- 何安誠先生 — 與創建香港的共同創辦人及行政總裁相識

67. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已就此議項申報利益的委員可留在席上。

68. 秘書簡介有關文件。二零一五年十二月四日，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《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》（下稱「草圖」），以供公眾查閱。由於考慮申述的程序已完成，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

69. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1A》及其《註釋》（分別載於文件附件 I 和附件 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《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1A》的最新《說明書》（載於文件附件 III），用以述明城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

(城市規劃委員會文件第 10259 號)

[此議項以廣東話進行。]

70. 秘書報告，下列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有關聯／相識。申述人／提意見人包括 Juli May Limited(R1/C1)的母公司長和記有限公司(下稱「長和公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)((R1/C1 的代表)、世界自然基金會香港分會(R5/C32)、香港觀鳥會(R6)、創建香港(R8)及 Mary Mulvihill(R12/C40)：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與長和公司有業務往來，亦是梁黃顧公司的董事 |
| 劉興達先生 | — | 目前與長和公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 目前與長公司及梁黃顧公司有業務往來 |
| 侯智恒博士 | — | 香港觀鳥會成員，曾擔任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 |] | 其公司不時以合約形式聘請 |
| 黎庭康先生 |] | Mary Mulvihill |
| 何安誠先生 | — | 本身認識創建香港的共同創辦人及行政總裁 |

林光祺先生]	本身認識部分申述人／提意
李國祥醫生]	見人
廖迪生教授]	

71. 由於此議項屬於程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

72. 秘書報告，二零一六年四月二十九日，《山頂分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》根據《城市規劃條例》(下稱《條例》)第 5 條展示，以供公眾查閱。按照法定期限，該分區計劃大綱草圖應在二零一七年三月二十九日或之前，呈交行政長官會同行政會議核准。由於不大可能趕及在九個月的法定期限內完成這份圖則的制訂程序，城規會有必要向行政長官申請把有關法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成制訂草圖的程序。

73. 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，將呈交《山頂分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一七年三月二十九日延長六個月至二零一七年九月二十九日。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

74. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。