

二零一八年六月二十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1177 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

張孝威先生

何立基先生

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

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

郭烈東先生

羅淑君女士

梁家永先生

黃煥忠教授

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)  
張國輝先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署助理署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

符展成先生

楊偉誠博士

何安誠先生

李國祥醫生

廖迪生教授

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

**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

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黃杏兒女士

## 議程項目 1

### 通過第 1176 次(二零一八年六月八日)會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，二零一八年六月八日第 1176 次會議記錄草擬本已於二零一八年六月二十二日送交委員，並已在席上呈閱。如委員於二零一八年六月二十五日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後備註：會議記錄經刪除第 74(b)段最後一句後，於二零一八年六月二十五日獲得通過。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2016年第10號  
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
沙頭角鹿頸南涌鄭屋第75約地段第422號F分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-LK/103)

城市規劃上訴個案編號：2016年第11號  
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
沙頭角鹿頸南涌鄭屋第75約地段第422號G分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-LK/104)

城市規劃上訴個案編號：2016年第12號  
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
沙頭角鹿頸南涌鄭屋第75約地段第422號H分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-LK/105)

---

[公開會議]

2. 秘書報告，有關上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回三宗申請(編號 A/NE-LK/103、104 及 105)的決定。這三宗申請提出在鹿頸及禾坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的三個地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

3. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一七年十一月二十一日就這三宗上訴進行聆訊。二零一八年六月十二日，上訴委員會駁回有關上訴，理由如下：

- (a) 上訴委員會認為，城規會以有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向為理由拒絕有關申請，做法合理；
- (b) 上訴人未能證明「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。由於有關村落的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，城規會以有關發展不符合「臨時準則」為理由拒絕有關申請，做法合理；
- (c) 上訴人能否在有關的「鄉村式發展」地帶內取得私人土地以發展小型屋宇，以及所涉土地的價值或上訴人的經濟能力，並非上訴委員會的相關考慮因素；以及
- (d) 上訴人要求修訂「鄉村式發展」地帶的界線，使該三個申請地點有更大的範圍位於「鄉村式發展」地帶內；這不屬上訴委員會的職權範圍，應根據《城市規劃條例》第 12A 條由城規會考慮。

4. 委員備悉上訴委員會對這三宗上訴所作的決定。

(ii) 上訴個案最新統計數字  
[公開會議]

5. 秘書報告，截至二零一八年六月十九日，尚未聆訊的上訴個案共有 7 宗，有待裁決的個案則有 3 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	155
放棄／撤回／無效	201
尚未聆訊	7
有待裁決	3
總數	402

## 港島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10435 號)

---

[會議以廣東話和英語進行。]

6. 秘書報告，修訂項目 A 用地(項目 A 用地)與香港房屋協會(下稱「房協」)負責的資助房屋發展計劃有關，而房協本身亦是其中一名提意見人(C14)。城市規劃顧問有限公司是房協的顧問公司。Mary Mulvihill 女士(R3/C8)是一名申述人和提意見人。以下委員已就此議項申報利益，表示與房協或其顧問公司，以及該申述人和提意見人有聯繫／業務往來，或在香港仔及鴨脷洲擁有物業：

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分) | — 房協監事會的當然委員      |
| 李國祥醫生                | — 房協委員            |
| 劉竟成先生                | — 房協總監(物業發展及市場事務) |
| 潘永祥博士                | — 前房協僱員           |

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 張國傑先生          | ] | 其公司目前與房協和城市規                              |
| 黎庭康先生          | ] | 劃顧問有限公司有業務往來，並不時以合約形式聘用 Mary Mulvihill 女士 |
| 何安誠先生          | — | 過去曾與房協和城市規劃顧問有限公司有業務往來                    |
| 廖凌康先生          | — | 過去曾與房協有業務往來                               |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 其親屬在海怡半島擁有單位                              |

7. 委員備悉，何安誠先生、李國祥醫生及劉竟成先生未能出席會議。由於規劃署署長李啟榮先生對此議項有直接利益，因此他應該離開會議。委員亦備悉張國傑先生和黎庭康先生並無直接參與擬議的房屋項目，廖凌康先生和潘永祥博士所涉利益均非直接，而黃仕進教授親屬所擁有物業並非直接望向申述用地。因此，委員同意他們可留在席上。

#### 簡介及提問部分

8. 主席表示，當局已向申述人和提意見人給予合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其餘的申述人／提意見人均已表示不會出席或沒有回覆。由於已給予申述人及提意見人合理的通知，委員同意在他們缺席下聆聽申述和意見。

9. 以下的政府代表及申述人、提意見人及他們的代表於此時獲邀到席上：

#### **政府的代表**

##### *規劃署*

顧建康先生 — 港島規劃專員

李潔德女士 — 高級城市規劃師／港島

## 申述人／提意見人和他們的代表

### R 1 – 中西區關注組

羅雅寧女士 — 申述人的代表

### R 3 / C 8 – Mary Mulvihill

#### C 11 – 尖沙咀居民關注組

Mary Mulvihill 女士 — 申述人、提意見人及提意見人的代表

### C 2 – Melanie Moore

#### C 12 – 仇志澄

#### C 13 – Lee Wai Kuen

仇志澄先生 — 提意見人及提意見人的代表

### C 7 – 任葆琳區議員

任葆琳女士 — 提意見人

### C 14 – 香港房屋協會

楊嘉康先生 ] 提意見人的代表  
彭卓恆先生 ]  
曾思蒂女士 ]  
梁惠筠女士 ]

10. 主席歡迎各人出席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介申述和意見，然後再請申述人、提意見人或他們的代表根據其申述和意見編號，輪流作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人及提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及提意見人或他們的代表獲分配 10 分鐘的時間完結前兩分鐘及完結之時，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。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表提問。答問環節結束後，申述人、提意見人或他們的代表，以及政府的代表便會離席。城規會將在申述人及提意見人不在場的情況下，就所有申述和意見進行商議，並會稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

[張國傑先生此時到席。]

11. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。

12. 規劃署高級城市規劃師／港島李潔德女士借助投影片，並按城規會文件第 10435 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介申述和意見，包括修訂項目的背景、申述人和提意見人的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對申述和意見的回應。

[黃幸怡女士、雷賢達先生及伍穎梅女士在規劃署高級城市規劃師／港島作出簡介時到席]。

13. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡釋其申述和意見。

**C 2 – Melanie Moore**

**C 12 – 仇志澄**

**C 13 – Lee Wai Kuen**

14. 仇志澄先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》主要涉及改劃五幅用地，作為華富邨重建計劃的遷置用地，當中包括改劃用地 A 至 C，以提供 3 610 個單位，以及改劃用地 D 及 E，以提供 5 310 個單位。在 4 337 份就薄扶林分區計劃大綱草圖提出的申述和意見當中，約有 1 810 份(約佔申述總數的 42%)反對改劃用地 D 及 E 作高密度住宅發展及在雅緻洋房附近興建新道路，因為會涉及砍伐 2 400 棵樹。他們又要求保留雞籠灣的「綠化地帶」。

(b) 上述表示反對的申述和意見，與香港中文大學於二零一四年進行的一次調查結果相近。該調查關於施政報告宣布把「綠化地帶」改劃作住宅用途的政策措施。這項調查的受訪者表示，不接受因有需要增加房屋土地供應而造成環境影響和增加發展密度。

- (c) 有關的申述人及提意見人亦與思匯政策研究所的意見相近，即改劃「綠化地帶」增加房屋土地供應的政策措施會造成發展密度增加，繼而對空氣流通產生負面影響；
- (d) 政府沒有有力理據改劃雞籠灣的「綠化地帶」用地。首先，香港仔漁光邨及石硤尾白田邨在進行重建後，這兩邨重建用地所興建的單位數目，分別比重建前增建 82% 及 70% 的單位。參考這項數據，華富邨重建計劃用地可增建單位的數目，應可由 33% 增至 70%。根據他按全面重建方式進行計算所得，有關項目共可興建 15 810 個單位，包括用地 A 至 C 的 3 610 個單位及華富邨重建計劃用地的 12 200 個單位。與重建前的單位數目比較，可額外增加 6 610 個單位(增幅為 72%)。由於華富邨重建計劃用地能增建這個數目的單位，加上重建計劃以分階段進行，因此遷置用地可由五幅減少至三幅，無需再徵用用地 D 及 E。他質疑政府回應時表示倘不利用用地 D 及 E 作調遷用途，華富邨重建時間會增加十年的說法。即使果真如此，黃竹坑邨原址可用作華富邨重建計劃的遷置用地，並可避免改劃用地 D 及 E；
- (e) 其次，雞籠灣「綠化地帶」具有高生態價值。根據其研究，置富山谷共錄得 23 個魚類、爬蟲類、青蛙和蜻蜓物種，以及 72 個鳥類物種(佔香港鳥類物種總數的 13%)，當中包括瀕危、稀有或受保護物種，即短腳角蟾、小棘蛙、白腹海鷗、果子狸等。政府顧問所進行的評估亦發現該處有重要生態價值的物種，而香港浸會大學最近在置富山谷亦發現半葉趾虎，證明該處具有高生態價值；
- (f) 水道 5 及 7 的生態系統會受到負面影響，政府建議的「綠色河道」亦彌補不到其影響，而水道 4 及 6 則會因興建擬議的公營房屋發展而被污染。政府沒有公布水道 4 至 7 任何基線調查報告，以及有關綠色河道設計的技术文件。鑑於雞籠灣「綠化地帶」

的功能及在生態上有重要價值，因此應該保育在薄扶林分區計劃大綱草圖上於雞籠灣的用地 D 及 E；

- (g) 第三，擬議的華富邨重建計劃會導致薄扶林規劃人口增加 45%，比《2016 年中期人口統計》所推算二零一六至二零四三年間的 12% 全港人口增幅為高。他質疑華富邨重建計劃用地會否完全重建為公共租住房屋(下稱「公屋」)。根據二零一七年七月三十一日南區區議會地區發展及房屋事務委員會會議記錄第 32(k)段，房屋委員會(下稱「房委會」)似乎暗中有意把華富邨重建用地交還政府作私人房屋發展；以及
- (h) 總括而言，華富邨重建計劃只需要用地 A 至 C 用作遷置用地，因此並無充分理據改劃雞籠灣的「綠化地帶」用地(即用地 D 及 E)。華富邨重建計劃用地應完全用於公屋發展，並應採用全面重建的方式進行。

15. 主席解釋，項目 D 所涉事項，是把一幅土地從香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖的規劃區剔除，以納入薄扶林分區計劃大綱草圖內。有關該地塊的土地用途的申述應在薄扶林分區計劃大綱草圖下考慮。

#### C7 – 任葆琳區議員

16. 任葆琳女士就項目 C 作出陳述，要點如下：

- (a) 目前，車輛在香港仔海傍道和香港仔大道交界處只能左轉。雖然可透過裝置交通燈或把該路口改建為交匯處，使車輛可往西行，以改善該路口的交通，但運輸署認為該處沒有足夠空間進行這些改善工程。項目 C 用地可用作興建擬議的交匯處；以及
- (b) 鑑於「香港仔整體交通情況研究」(下稱「香港仔交通研究」)仍在進行中，項目 C 的修訂應待該研究有結果後才着手進行，以便在使用項目 C 用地作路口改善工程方面更具有彈性。

C14 – 香港房屋協會

17. 楊嘉康先生借助投影片就有關項目 A 和 B 的事項作出陳述，要點如下：

- (a) 漁光村建於山邊，在六十年代落成。由於受地盤限制，該村的原來設計沒有裝設升降機。在二零一一年，漁光村完成翻新工程，在其中兩幢住宅樓宇加設升降機，但餘下三幢樓宇則因為地盤限制，仍然沒有裝設升降機。由於半數租戶已年過 55 歲，而該村日趨殘舊，因此有迫切需要進行重建。租戶要求原址重建，相關區議會和區內居民亦表示支持；以及
- (b) 位於石排灣道的項目 A 用地是漁光村附近唯一可用作調遷居民的用地，並有理據證明在技術上可行。此外，由於通往擬議房屋發展項目的通路會設於田灣山道，因此不需要再按先前計劃使用位於項目 B 用地內的通路。請委員支持項目 A 及 B 的修訂。

R1 – 中西區關注組

18. 羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目 D，並同意仇志澄先生(C12)的意見。發展建議建基於各遷置用地和華富邨用地須用作協助華富邨重建計劃的假設。不過，她質疑華富邨重建計劃會否真正作重建公屋，還是用作私人發展。如把公屋用地交還政府作賣地之用，對香港的發展毫無益處；
- (b) 規劃署表示沒有就項目 D 用地進行生態調查，因為該處草木茂密，而且難以到達。由於沒有這方面的資料，委員欠缺理據基礎就改劃項目 D 用地作出決定；以及

- (c) 遷置用地的地點較為分散，這樣安排並不理想。雖然項目 D 涉及把一幅土地從這份分區計劃大綱圖剔除，但改劃土地用途應從全面角度考慮。

R 3 / C 8 – Mary Mulvihill

C 1 1 – 尖沙咀居民關注組

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

- (a) 在為薄扶林分區計劃大綱草圖和這份分區計劃大綱圖改劃土地用途的過程中，出現很多含糊之處。二零一七年八月二十五日，這兩份分區計劃大綱圖擬議修訂項目的文件已由城規會都會規劃小組委員會在同一會議上一併考慮。由於該修訂建議把項目 D 用地從這份分區計劃大綱圖剔除的用意是改劃該用地的土地用途以興建公營房屋，該用地的生態價值應與此修訂相關。因此，這兩份分區計劃大綱草圖應視為一整體。由於擬議修訂項目是一併考慮但對這兩份大綱圖的申述則分開作出決定，委員應澄清在考慮這兩份分區計劃大綱圖時有否按照適當程序進行；
- (b) 當局並無評估項目 D 用地的生態價值，即沒有探討該用地內樹木及其他植物的質量和數量、有否罕見品種存在，以及有否已記錄的動物和野生生物。城市規劃委員會文件第 10425 號關於考慮薄扶林分區計劃大綱圖的申述，而該文件的繪圖 H-8 及 H-9 分別與「具存護重要物種」及「擬議補償林地」有關。這兩幅繪圖均沒有有關項目 D 用地的特別物種，以及動物和樹木的資料。根據漁農自然護理署（下稱「漁護署」）的代表在薄扶林分區計劃大綱圖聆聽會的回應，項目 D 用地草木茂密，而且難以前往，因此有關人員無法到該用地進行生態調查。出席此會議的委員與出席薄扶林分區計劃大綱圖的可能有所不同，因此有關項目 D 用地情況的充足資料是必須的，並須在兩份分區計劃大綱圖的文件內加以說明；

- (c) 根據有關文件第 5.1.4 段，項目 D 用地的位置和特點均有說明。文件亦有列明項目 D 用地已從這份分區計劃大綱圖剔除，並納入薄扶林分區計劃大綱圖，但該等資料在考慮薄扶林分區計劃大綱圖的會議上並無向委員闡明。委員應注意高等法院於二零一七年十一月就郊野公園「不包括的土地」的裁定，城規會「未能恰當地查究事宜……城規會未能就這事宜履行其查究的職責」。關於這份分區計劃大綱草圖的背景資料和所需的技術評估均屬不足；
- (d) 根據城規會文件編號 10425 有關「擬議行人及公共運輸設置」的繪圖 H-7，通往用地 E(雞籠灣北用地)的擬議通路東面有一塊圍封的「綠化地帶」用地。她估計該處只屬園景美化地方，在生態方面並不重要。以面積而言，該區連同擬議通路與項目 D 用地大小相若。擬議通路可建於地下，以騰出該處來擴大用地 E 的面積，從而容納擬在項目 D 用地興建的兩幢住宅樓宇，使項目 D 用地可豁免修訂；
- (e) 政府就大埔分區計劃大綱圖進行的司法覆核勝訴，原因是與改劃「綠化地帶」的合法期望有關事宜以外的問題。根據司法覆核，《施政報告》從未宣布政策有任何改變，即從沒有表示要把沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」改劃作住宅用途。在第二階段「綠化地帶」檢討中有關「綠化地帶」的詮釋，來自前發展局局長的網誌，該網誌只表達個人期望或意見，不應視作一項正式公布的政策；
- (f) 物色土地以興建房屋一事，不能凌駕所有其他考慮因素，尤其是當社會人士知道有數百公頃的土地閒置而沒有用作預定用途。城規會不應忽略適當程序，亦不應接受並非在《施政報告》公布有關「綠化地帶」的詮釋，否則可能會面對司法覆核；以及
- (g) 鑑於華富邨可以在原址重建，她質疑為何要改劃項目 D 的「綠化地帶」用地以作發展。可以預見的是，政府會出售華富邨重建計劃用地作私人住宅發展，與黃竹坑邨的情況相似。

20. 由於政府代表、以及申述人／提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員可提問，而主席會請申述人／提意見人、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。主席請委員提問。

### 生態調查

21. 一名委員詢問為何沒有就項目 D 用地進行生態調查。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應說，由於該用地有部分地方並無道路連接，因此難以到達項目 D 用地。如漁護署的代表在薄扶林分區計劃大綱圖聆聽會上所述，雖然有這些限制，但政府仍有依照文獻綜述和對周邊地區的觀察，按照既定做法評估項目 D 用地的生態價值。由土木工程拓展署展開的技術研究結果顯示，雞籠灣的生態價值屬中等。

22. 一名委員詢問仇志澄先生(C12)有否前往項目 D 用地視察，以及發現什麼物種。仇先生表示，他們自二零一四年以來一直專注在置富山谷進行調查，並在雞籠灣北用地的墳場進行一些研究，但並沒有前往項目 D 用地視察，因為不能進入該用地。他指出擬設的綠色河道會與現有水道垂直而建，改道至新河道的水源從何而來，以及如何在人工水道中建立生態系統，令人存疑。

### 法定程序

23. 一些委員提出以下問題：

- (a) 城規會於同一會議討論薄扶林分區計劃大綱圖和這份分區計劃大綱圖的擬議修訂，但之後卻分開考慮兩者的申述和意見，這樣在程序上是否恰當；
- (b) 在考慮這份分區計劃大綱圖時，是否無須顧及關於薄扶林分區計劃大綱圖的口頭陳述；
- (c) 至於申述人所提出的適當程序，會如何影響就兩份分區計劃大綱圖分別作出的決定，以及就兩份分區計劃大綱圖所作決定的先後次序是否重要；

- (d) 倘城規會決定把薄扶林分區計劃大綱圖的用地 D 還原為「綠化地帶」，屆時應把該地方保留在薄扶林分區計劃大綱圖內，還是將之回復為這份分區計劃大綱圖的涵蓋範圍；
- (e) ，把項目 D 用地從這份分區計劃大綱圖剔除是否在決定其土地用途前的一個行政程序。

24. 港島規劃專員顧建康先生回應時借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這份分區計劃大綱圖的項目 D 是涉及把位於石排灣道華貴邨東面的一幅土地從規劃區剔除，以納入薄扶林分區計劃大綱圖內。在是次會議上，委員須考慮有關申述和意見，然後決定是否把項目 D 內的該幅用地範圍從這份分區計劃大綱圖剔除。關於薄扶林分區計劃大綱圖，委員須考慮及決定是否把該幅從這份分區計劃大綱圖剔除的用地 D 納入薄扶林分區計劃大綱圖的規劃區內，並把用地 D 由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，作為薄扶林南面擬議公營房屋發展的一部分；
- (b) 有關把用地由「綠化地帶」改劃作薄扶林南面擬議公營房屋發展用途的申述，應在討論薄扶林分區計劃大綱圖時考慮。此做法與改劃用地作洪水橋新發展區土地用途所採用的做法一致，即把原先位於其他分區計劃大綱圖內的土地納入新的洪水橋分區計劃大綱圖內；以及
- (c) 為進行適當程序，委員須考慮有關申述及意見，並就某一特定分區計劃大綱圖所建議的具體修訂項目作出決定。

25. 秘書應主席要求作出陳述，要點如下：

- (a) 這次會議所考慮的項目 D，是關於把有關用地從這份分區計劃大綱圖的規劃區剔除，並將之納入薄扶林分區計劃大綱圖內。就薄扶林分區計劃大綱圖舉

行的聆聽會上考慮的修訂項目，是關於把從這份分區計劃大綱圖剔出的項目 D 用地納入薄扶林分區計劃大綱圖，並將之由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶。該兩份分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，於同日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條在憲報上刊登，以供公眾查閱，為期兩個月。此外，當局會舉行聆聽會，以考慮收到的申述和意見。提交了申述和意見的人士會獲邀出席聆聽會，並由城規會會聆聽有關申述和意見。有關薄扶林分區計劃大綱圖的聆聽會已於二零一八年五月舉行，而商議部分會由城規會在舉行此聆聽會後，於今天下午以閉門會議方式進行；

- (b) 如城規會決定不接納申述，而且不修訂這份分區計劃大綱圖項目 D 的內容，該用地便會從這份分區計劃大綱圖剔除。關於薄扶林分區計劃大綱圖，城規會須決定是否把項目 D 用地納入薄扶林分區計劃大綱圖規劃區內，以及是否把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶；
- (c) 由於項目 D 只關乎從這份分區計劃大綱圖剔除該用地，故該用地這份分區計劃大綱圖上的土地用途地帶本身並非修訂項目的內容。換言之，如城規會決定項目 D 用地不應從這份分區計劃大綱圖剔除，該用地便會保留在這份分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」；以及
- (d) 由於兩份分區計劃大綱圖均已根據條例第 5 條在憲報刊登並已生效，因此，在兩份圖則內涉及項目 D 用地的修訂在憲報刊登時均已即時生效。不過，兩份草圖在完成審議申述的程序後，均須交由行政長官會同行政會議批准。

26. 羅雅寧女士(R1)說，委員對項目 D 用地的狀況所知未詳，卻要求他們作出決定。如不改劃該用地作住宅用途，便無須將有關土地從這份分區計劃大綱圖剔除。

27. 主席表示，自根據條例第 5 條把兩份草圖在憲報刊登後，項目 D 用地已從這份分區計劃大綱圖剔除，並已納入薄扶林分區計劃大綱圖內。因此，就這份分區計劃大綱圖所作的決定，只是關於項目 D 用地從這份分區計劃大綱圖剔除一事而已。至於該幅用地的土地用途，則會在薄扶林分區計劃大綱圖下作出考慮。由於該分區計劃大綱圖是根據條例規定而擬訂的法定圖則，若決定將有關土地從一幅分區計劃大綱圖剔除並將之納入另一份分區計劃大綱圖，乃屬編製法定圖則的一部分而非行政程序。

#### *華富邨重建計劃用地*

28. 一些委員提出下列問題：

- (a) 政府會否承諾，不會把華富邨重建計劃用地出售；以及
- (b) 城規會會否作任何保證，華富邨重建計劃用地最終會如房委會所建議用作重建公營房屋，而非私人房屋。

29. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 在薄扶林分區計劃大綱圖的聆聽會上，房屋署代表已清楚表明華富邨重建計劃用地會用作重建公營房屋；以及
- (b) 華富邨受薄扶林發展限制的行政措施涵蓋。若要在薄扶林地區作任何新發展，必須撤銷部分限制。當局已就薄扶林南部地區的擬議公營房屋發展及在華富邨增建 11 900 個公營房屋單位的事向行政會議要求批准。倘華富邨重建計劃用地最終沒有重建為公營房屋，便須再次徵求行政會議批准撤銷部分薄扶林發展限制的行政措施。

30. 一名委員問及倘華富邨重建計劃用地日後並無重建為公營房屋，公眾會如何挑戰有關決定。主席在回應時表示，華富邨重建計劃用地目前是由房委會而非政府持有，而前運輸及房

屋局局長已在其信中表明，華富邨重建計劃用地將會用作重建公營房屋。

### 項目 C 用地

31. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 如在香港仔海傍道與香港仔大道的交界處闢設西行行車線，會否需要徵用香港仔魚類批發市場(下稱「魚市場」)現時佔用的土地，並有否考慮過遷置魚市場；以及
- (b) 有否就「香港仔交通研究」諮詢規劃署。倘「香港仔交通研究」建議在香港仔海傍道與香港仔大道的交界處進行道路改善工程，改劃項目 C 用地會否影響落實該等道路改善工程，以及道路是否「政府、機構或社區」地帶內的准許用途。

32. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 「香港仔交通研究」現正由南區民政事務處委託的顧問公司負責進行，該項研究即將完成。在二零一八年年初向南區區議會初步提交的短中長期交通措施中，並無在該路口闢設西行行車線的建議。倘建議進行該等工程，魚市場的運作或會受影響，並須就相關的交通影響作進一步研究。把項目 C 用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，是要反映香港仔海傍道因一九九一年進行道路改善工程後已落成的道路路線；以及
- (b) 即使「香港仔交通研究」建議在香港仔海傍道與香港仔大道的交界處進行道路改善工程，改劃項目 C 的用途地帶亦不會影響落實該等工程。按照條例第 13A 條，根據《道路(工程、使用及補償)條例》授權進行的任何工程或使用，須當作為根據條例獲得核准。

## 項目 A 用地

33. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 除了安置漁光村第二期的居民外，第一期重建項目擬重置的 600 個單位，可否容納已遷入項目 A 遷置用地而又希望返回漁光村原有用地居住的居民；
- (b) 漁光村的範圍會否擴大以包括原有用地和項目 A 用地；
- (c) 在漁光村居民於項目 A 用地和已重建的第一期用地獲得安置後，哪些人會遷入已重建的第二期用地；以及
- (d) 漁光村現時有否設置升降機。

34. 楊嘉康先生 (C14) 借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目 A 用地可提供 800 個單位，以安置現時居於漁光村第一期共三座的居民。進行第一期重建後，第二期的居民會遷入已重建的第一期用地。獲安置在項目 A 用地的居民可選擇遷回漁光村重建後的原有用地，但須視乎第二期居民遷置後可提供的房屋單位數目而定；
- (b) 漁光村的範圍會擴大至包括原有用地和項目 A 用地。除了現有的 1 100 個單位外，會增建約 1 400 個單位，以安置漁光村現有居民，並同時提供額外的單位以供出租或出售；
- (c) 第二期重建後仍會是公營房屋，包括可供出租或出售的單位，但比例未定。在安置漁光村的居民後，如仍有可出租的單位，可編配予公屋輪候冊上的申請人；以及

- (d) 目前的第一期用地沒有設置升降機，因此會先重建第一期，然後才重建第二期。

### 項目 B 用地

35. 主席詢問改劃項目 B 用地的理據為何。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應時表示，項目 B 用地位於項目 A 用地的西南鄰，是一幅植物茂生的狹長山坡。正如楊嘉康先生(C14)提到，該處原本規劃用作興建通道，以接達項目 A 用地的擬議公營房屋發展。由於有關發展計劃的擬議通道將經石排灣道現有入口及以田灣山道為出口，因此不再需要位於項目 B 用地的原有通道。項目 B 所作的改劃，是為了反映有關用地的現況及其規劃意向。

[邱浩波先生在答問環節離席。]

36. 由於委員再沒有提出問題，主席表示有關陳述的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議有關申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休十分鐘。]

[張國傑先生此時離席。]

### 商議部分

37. 主席表示，現須就這份分區計劃大綱圖的項目 D 作出的決定，是關於是否把項目 D 用地從規劃區剔除，以納入薄扶林分區計劃大綱圖內，而該用地的土地用途地帶則將於下午就薄扶林分區計劃大綱圖舉行的會議上討論。把有關範圍從這份分區計劃大綱圖剔除以納入薄扶林分區計劃大綱圖內，乃屬技術修訂，不會影響城規會就有關用地的土地用途地帶所作的決定，因為委員可透過建議修訂薄扶林分區計劃大綱圖，決定把有關用地還原為「綠化地帶」，又或可決定把該用地保留為已於薄扶林分區計劃大綱草圖反映的「住宅(甲類)」地帶。

38. 委員普遍認為已進行適當程序，因為這份分區計劃大綱圖及薄扶林分區計劃大綱圖已在同一日根據條例第 5 條在憲報刊登，而修訂項目所涉用地的規劃意向亦已向公眾公布。城規會已妥為遵行有關公眾查閱和聆聽的法定規定。

39. 一些委員認為，與薄扶林南的擬議公營房屋發展有關的申述和意見應在討論薄扶林分區計劃大綱圖時考慮。關於把項目 D 用地從這份分區計劃大綱圖剔除以納入薄扶林分區計劃大綱圖內，城規會就此所作的決定，並不會影響其就有關用地的土地用途地帶所作的決定。從地理角度而言，並無強烈意見認為有關用地應否保留在這份分區計劃大綱圖內，或納入薄扶林分區計劃大綱圖，因為並無顯著的自然特徵可劃定界線。

40. 委員普遍認為，如香港仔交通研究建議進行道路改善工程，改劃項目 C 用地的用途地帶不會影響落實有關工程。至於項目 A 用地，由於人口老化及樓宇狀況日趨殘舊，有迫切需要為重建漁光村提供調遷用地。委員亦備悉，項目 B 是為了反映有關用地的現況及其規劃意向。

[黃煥忠教授及黎庭康先生在進行商議部分時離席。]

41. 經商議後，城規會決定不接納所有申述(R1 至 R3)，並同意不應修訂分區計劃大綱圖以順應申述，原因如下：

「(a) 修訂項目 A 是合適的，有助漁光村重建。擬議發展不會對周邊地區的交通、環境、視覺、景觀、岩土、生態和基礎設施造成不良影響(R1 及 R2)；

(b) 修訂項目 B 及 C 是為了反映有關用地的現況(R1)；以及

(c) 修訂項目 D 只是涉及從一份分區計劃大綱圖剔除一幅用地以納入另一份分區計劃大綱圖內的屬技術修訂；城市規劃委員會會在討論薄扶林分區計劃大綱圖時考慮該用地的土地用途地帶(即關於薄扶林南的擬議公營房屋發展)及其有關申述(R1 至 R3)。」

[規劃署署長李啟榮先生此時返回會議席上。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 4

[公開會議]

考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》的建議修訂  
(城規會文件第 10422 號)

---

[會議以廣東話進行。]

42. 秘書報告，為執行涉及香港地產建設商會提出的司法覆核的法庭命令，並推展根據《洗衣街及旺角東站政府用地重建規劃及設計研究—可行性研究》(下稱「洗衣街研究」)所制定的建議發展計劃，當局就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》作出檢討並擬制建議修訂。下列委員已就此議項申報利益，因為他們在旺角區擁有物業；及／或與領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(香港地產建設商會的顧問)、香港中文大學未來城市研究所(檢討分區計劃大綱圖的顧問)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、彼安托亞太顧問有限公司(彼安托公司)及／或創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)(洗衣街研究的顧問)有關連或有業務往來：

- |                |   |                            |
|----------------|---|----------------------------|
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 目前與奧雅納公司有業務往來，亦是奧雅納公司的交通顧問 |
| 符展成先生          | — | 目前與領賢公司、奧雅納公司及創智公司有業務往來    |
| 何安誠先生          | — | 其公司過往與彼安托公司有業務往來           |
| 張國傑先生          | ] | 其公司目前與奧雅納公司及創智             |
| 黎庭康先生          | ] | 公司有業務往來                    |
| 余烽立先生          | — | 過往與奧雅納公司有業務往來              |
| 蔡德昇先生          | — | 其配偶是一間公司的董事，而該             |

公司在彌敦道擁有物業

伍灼宜教授                    —    香港中文大學未來城市研究所研究員

43. 委員備悉，符展成先生、何安誠先生、蔡德昇先生、余烽立先生及伍灼宜教授因事未能出席會議。委員亦備悉，張國傑先生及黎庭康先生已離席。由於黃仕進教授沒有直接參與有關建議修訂所涉用地的項目，委員同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

44. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

馮志慧女士                    —    荃灣及西九龍規劃專員

鄧翠儀女士                    —    高級城市規劃師／油尖旺

45. 主席請規劃署的代表向委員簡介有關文件。

46. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士表示，對有關分區計劃大綱圖的建議修訂主要涉及兩個部分，即涉及檢討分區計劃大綱圖的建築物高度，以執行一宗司法覆核的法庭命令，以及涉及洗衣街研究所擬定的建議發展計劃。

47. 規劃署高級城市規劃師／油尖旺鄧翠儀女士借助投影片，並按詳載於城規會文件第 10422 號(下稱「該文件」)的內容向委員簡介建議修訂，包括有關背景、《可持續建築設計指引》對建築物輪廓的一般影響、現時分區計劃大綱圖的建築物高度概念、擬議的建築物高度限制、空氣流通措施檢討、視覺及城市設計考慮因素、政府對香港地產建設商會原本申述的回應、洗衣街重建用地的主要規劃參數、對豉油街用地發展要求的修訂及對分區計劃大綱圖的建議修訂。當局已檢討分區計劃大綱圖內所有「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「綜合發展區」地帶及「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。

[黃仕進教授及廖凌康先生於規劃署高級城市規劃師／油尖旺進行簡介期間離席。]

48. 主席表示，部分建議修訂屬技術修訂，把有關修訂納入第一欄和第二欄用途，使能與其他分區計劃大綱圖的相同土地用途表所已採用的保持一致。其他建議修訂主要是執行有關司法覆核的法庭命令。根據判詞，香港地產建設商會曾就分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28 提交申述，而城規會先前就有關申述作出的決定，並未充分考慮《可持續建築設計指引》對用地發展密度的一般影響。因此，規劃署已檢討有關發展限制，並就分區計劃大綱圖提出修訂建議。現請城規會以較廣闊的層面，考慮有關檢討所採用的原則和方法是否恰當，以及建議修訂是否適宜根據城市規劃條例(下稱「該條例」)公布。如城規會同意，納入建議修訂項目的經修訂分區計劃大綱草圖會公布，以供公眾查閱，而持分者及市民大眾可根據條例的規定提交申述書和意見書。主席接着請委員提問及發表意見。

49. 一名委員就檢討分區計劃大綱圖的發展限制對人口和道路交通的影響提出問題。規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應說，有關建築物高度限制的建議修訂，並不涉及任何有關該分區計劃大綱圖的發展密度(以地積比率及總樓面面積計算)的改變。因此，建議修訂不會導致人口增加，亦不會對道路交通造成負面影響。

50. 一名委員表示，在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制的兩個主要目的，是改善空氣流通及保護山脊線。採用《可持續建築設計指引》可改善行人環境及透風度，例如將建築物後移。考慮到有關檢討採用了《可持續建築設計指引》以放寬建築物高度而不修改地積比率，該委員認為建議修訂恰當。對於個別地盤，當局可能需要施加建築物高度限制或其他限制(例如建築物後移)，以回應對於空氣流通及視覺影響的關注。此外，有關洗衣街用地的建議會為該區帶來裨益，包括土地可得到善用，以及可提供商業樓面空間、公共交通設施及行人連接路等。

#### 用地合併

51. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 即使放寬這方面的限制，地段擁有人未必有意把樓宇興建至最高的建築物高度，有鑑於此，是否有任何誘因可令地段擁有人遵從《可持續建築設計指引》；
- (b) 當局會否鼓勵合併用地以進行大規模發展項目，以及應否考慮訂定有關合併用地的準則；以及
- (c) 採用《可持續建築設計指引》可如何改善已建設的環境。

52. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 《可持續建築設計指引》就建築物設計訂定要求，例如在面積超過兩公頃或臨街面長逾 60 米的用地之間闢設建築物間距。至於不受此準則所限的用地，或不會嚴格遵從該指引的要求；以及
- (b) 根據過去數年區內的已核准建築圖則，就較大的發展用地而言，地段擁有人似乎有較大的誘因去遵從《可持續建築設計指引》的要求。合併用地可以是一個達至更佳建築設計的方法。

53. 規劃署署長李啟榮先生作出補充，要點如下：

- (a) 《建築物條例》訂明建築物安全、空氣流通等方面的設計規定。倘採用《可持續建築設計指引》，建議修訂項目中放寬建築物高度限制的建議會為各用地的設計提供彈性，以達至相同的地積比率；以及
- (b) 一如文件圖 3B 所示，即使沒有放寬建築物高度的建議，現時區內都有用地進行合併。分區計劃大綱圖檢討的放寬建築物高度建議，並不涉及增加地積比率。這些建議會提供彈性，令建築物設計質素更佳。

54. 主席表示，重建密集的市區是一個漸進的過程。即使擬議修訂項目建議放寬建築物高度限制，為大規模發展項目進行用地合併亦需要時間。

55. 一名委員表示，採用《可持續建築設計指引》，不一定會導致合併用地以進行大規模發展項目，但透過納入設計方面的措施，將可盡量減少大規模發展項目所造成的屏風效應。

56. 一些委員表示，雖然採用《可持續建築設計指引》會帶來裨益，但可能會令公眾有錯誤的印象，以為放寬建築物高度可能會對空氣流通造成負面影響。當局應在公眾諮詢期內向公眾清楚述明進行建築物高度檢討的規劃意向和優點，以及地積比率會維持不變。

57. 主席表示，由於用地合併由市場主導，以及地段擁有人或會就放寬建築物高度所造成的影響提交申述書和意見書。當局會根據所收到的申述書和意見書考慮他們的意見。

58. 一名委員詢問在完成建築物高度檢討後，公眾對已刊憲的銅鑼灣及灣仔兩份分區計劃大綱圖有何反應。秘書回應說，銅鑼灣分區計劃大綱圖的法定公眾查閱期已完結，至於灣仔分區計劃大綱圖，則尚未結束。當局收到有關銅鑼灣分區計劃大綱圖的申述書和意見書不算太多。

### 山脊線

59. 一名委員詢問地產商會(R9)所建議主水平基準上 200 米的建築物高度會否超越山脊線。規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／油尖旺鄧翠儀女士借助投影片回應說，地產商會沒有提交資料顯示建議於公共交通交匯處附近一幅用地訂定主水平基準上 200 米的建築物高度會對山脊線有何影響。至於文件圖 10A 所顯示的電腦合成照片，則比較了規劃署所擬備的這份分區計劃大綱圖的現有及擬議建築物高度限制，紅線是會加以保護的山脊線，紅線與黃線之間的地區則是「20% 山景不受建築物遮擋地帶」。一如電腦合成照片所示，倘從中山紀念公園眺望，朗豪坊附近的用地的擬議最高建築物高度(主水平基準上 130 米)，頗為接近「20% 山景不受建築物遮擋地帶」，這顯示進一步放寬建築物高度的空間頗為有

限。在顧及多項考慮因素後，建議修訂所提議的建築物高度(包括把港鐵站附近用地的建築物高度由主水平基準上 120 米放寬至 130 米)屬於恰當。

#### 施加建築物高度限制的用意

60. 一名委員詢問，倘落實建議修訂項目，會否破壞上一次檢討的原意，即施加建築物高度限制。規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應說，二零一零年檢討的用意，是考慮到通風及視覺影響而要避免區內有過高的建築物，而這個用意在一零一八年的檢討亦維持不變。二零一零年的檢討進行了空氣流通及視覺評估，而二零一八年的檢討除為建議修訂項目進行類似的評估外，亦有為採用《可持續建築設計指引》作出評估。結果顯示二零一零年和二零一八年兩次檢討的評估結果沒有重大的分別。

61. 主席就是次討論作出總結，表示倘取得城規會的同意，納入建議修訂的分區計劃大綱圖將根據條例第 7 條公布。在法定圖則展示期內，持份者和市民大眾可就分區計劃大綱圖向城規會提交申述書。當局將根據條例的條文考慮所收到的申述書。

62. 經商議後，城規會同意：

- (a) 根據旺角分區計劃大綱草圖的建議修訂而擬備的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30A》(城規會文件第 10422 號附件 B1)(展示時會重新編號為 S/K3/31)及其《註釋》(城規會文件第 10422 號附件 B2)適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 採納《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30A》的經修訂《說明書》(城規會文件第 10422 號附件 B2)，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，並把該經修訂的《說明書》連同分區計劃大綱草圖一併公布。

[邱浩波先生在答問環節進行期間離席。]

[主席多謝規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／油尖旺鄧翠儀女士出席會議，解答委員的提問。馮女士和鄧女士於此時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-PK/239

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10434 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

63. 城規會備悉，申請人的代表於二零一八年六月六日要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有更多時間徵詢相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

64. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 程序事項

### 議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》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 10436 號)

---

[會議以廣東話進行。]

65. 秘書報告，擬議修訂主要涉及改劃五塊政府土地作公共房屋發展，而有關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進行。有關修訂亦涉及改劃一塊用地，以推展由僑宜有限公司提交的一項第 12A 條申請(編號 Y/TM/16)，而該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」，擔任《「屯門中房屋用地初步發展研究」》的顧問，該項研究支持進行擬議公營房屋發展，由土木工程拓展署負責進行)、新鴻基公司及／或 Mary Mulvihill 女士相關／有業務往來：

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 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   |
| 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委員                         |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                    | — 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為艾奕康公司的交通顧問／工程顧問；另為香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授，而新鴻基公司曾贊助該學系的一些活動 |
| 符展成先生                             | — 目前與艾奕康公司及新鴻基公司有業務往來，過往與房委會有業務往來   |
| 侯智恒博士                             | — 目前與艾奕康公司有業務往來，而他任職的研究所目前與房委會有業務往來   |

- |                |   |
|----------------|---|
| 何安誠先生          | — 目前與房委會及新鴻基公司有業務往來，過往與艾奕康公司有業務往來                           |
| 潘永祥博士          | — 其配偶為房屋署的僱員，但並無參與規劃工作                                      |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生 | ] 他們的公司目前與房委會<br>] 和新鴻基公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 廖凌康先生          | — 過往與房委會及新鴻基公司有業務往來   |
| 余烽立先生          | — 過往與房委會、艾奕康公司及新鴻基公司有業務往來；其配偶為新鴻基公司的僱員                      |
| 劉竟成先生          | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)總監(物業發展及市場事務)，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜             |
| 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                                |
| 伍穎梅女士          | — 為九龍巴士有限公司董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一                              |

66. 委員備悉，符展成先生、何安誠先生、劉竟成先生及余烽立先生因事未能出席會議，亦備悉張國傑先生、黎庭康先生及廖凌康先生及黃仕進教授已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

67. 秘書簡介城規會文件第 10436 號的內容。二零一七年十一月三日，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 4 409 份有效的申述及 2 859 份有效的意見。

68. 在有關申述的公眾查閱期間，一名市民向城規會秘書確認，她沒有向城規會提交任何申述，因此該份申述(R922)可無須理會。此外，城規會公布就申述提出的意見後，一名市民向城規會秘書確認，她沒有向城規會提交任何意見書，因此該份對申述的意見(C1637)可無須理會。

69. 此外，兩份申述(R4410 及 R4411)的內容未有按條例第 6(2)條所規定的方式作出，因為該兩份申述僅是問卷範本，未有表明立場或意見，而且申述書未有提供任何申述人的個人資料，因此，R4410 及 R4411 應視作無效及不曾作出。

70. 城規會在圖則／申述展示期過後收到四份逾時的申述和四份逾時就申述提出的意見。根據條例第 6(3)(a)及 6A(3)(a)條，上述申述／意見可無須理會。

71. 由於各申述和意見主要涉及擬議公營房屋發展，建議該等申述和意見應一併由城規會以集體形式考慮。

72. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作出陳述。現暫定於二零一八年八月由城規會全體委員考慮有關申述及意見。

73. 經商議後，城規會同意：

- (a) 三份申述(R922、R4410 及 R4411)及一份就申述提交的意見(C1637)視為無效；
- (b) 該等申述和意見應一併由城規會以集體形式考慮；  
以及
- (c) 每名申述人／提意見人獲分配最多 10 分鐘的時間作出陳述。

## 議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大蠔分區計劃大綱草圖  
編號 S/I-TH/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 10438 號)

---

[會議以廣東話進行。]

74. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為是香港觀鳥會的會員；與嘉道理農場暨植物園(下稱「嘉道理農場」)(R6)、新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)、太古地產及香港置地(R1063/C2)或其代表／顧問、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)有業務往來／關聯：

- |                |     |  |
|----------------|-----|--|
| 黃仕進教授<br>(副主席) | —   | 為香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授，而新鴻基公司曾經贊助該學系的一些活動      |
| 符展成先生          | —   | 目前與新鴻基公司、太古地產、香港置地、弘達公司及領賢公司有業務往來              |
| 侯智恒博士          | —   | 為香港觀鳥會的會員，亦是港大生物科學學院榮譽副教授及首席講師，該學院曾接受太古信託基金的捐獻 |
| 何安誠先生          | —   | 目前與新鴻基公司、太古地產、香港置地、呂元祥公司及弘達公司有業務往來             |
| 張國傑先生          | ] ] | 其公司目前與新鴻基公司、香港置                                |

- 黎庭康先生 ] 地及嘉道理農場有業務往來，以及  
過往與太古地產有業務往來
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司及新鴻基公司有業  
務往來，以及其配偶目前為新鴻基  
公司的僱員
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，而  
該協會曾接受新鴻基公司的贊助
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，而該大學  
曾接受太古地產的捐獻
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、太古地產、香  
港置地及呂元祥公司有業務往來
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司的  
董事，而新鴻基公司是九巴的股東  
之一

75. 委員備悉符展成先生、何安誠先生、余烽立先生和李國祥醫生因事未能出席會議。委員亦備悉張國傑先生、黎庭康先生、廖凌康先生和黃仕進教授已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

76. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10438 號。二零一七年三月二十四日，《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》(下稱「大綱草圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 1 063 份申述書和兩份就申述提出的意見書。城規會於二零一七年十一月三日根據條例第 6B(1)條考慮有關的申述，並根據條例第 6B(8)條決定不建議順應申述內容修訂該大綱草圖。鑑於考慮有關申述的程序已完成，該大綱草圖連同其《註釋》及最新《說明書》已備妥，可呈交行政長官會同行政會議。

77. 二零一七年十一月二十四日，原訟法庭就針對海下、白腊及鎖羅盆的分區計劃大綱草圖而提出的司法覆核，頒下判詞。原訟法庭命令把有關的分區計劃大綱草圖發還城規會重新

考慮。城規會秘書處現正檢討須採取的跟進行動，以遵行判詞。檢討結果或會對如何在大蠔分區計劃大綱草圖劃設「鄉村式發展」地帶有所影響。

78. 城規會根據條例第 8 條把該大綱草圖呈交行政長官會同行政會議時，行政長官會同行政會議會清楚知悉最新情況。根據條例第 9 條，行政長官會同行政會議可核准該大綱草圖、拒絕核准該大綱草圖或將該大綱草圖發還城規會再作考慮和修訂。

79. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議；
- (b) 通過《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該大綱草圖的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》適宜連同該大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 8

[公開會議][會議以廣東話進行。]

### 其他事項

#### 平洲分區計劃大綱草圖

80. 秘書報告，與大蠔分區計劃大綱圖的情況相似，《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》的聆聽程序已於二零一七年十月二十日完成。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一七年十一月十七日同意，該分區計劃大綱草圖適宜根據城市

規劃條例(下稱「條例」)第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

81. 二零一七年十一月二十四日，原訟法庭就針對核准海下、白腊及鎖羅盆的分區計劃大綱草圖而提出的司法覆核，頒下判詞。原訟法庭命令把有關的分區計劃大綱草圖發還城規會重新考慮。城規會秘書處現正檢討須採取的跟進行動，以遵行判詞。檢討結果或會對如何在平洲分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶有所影響。

82. 城規會根據條例第 8 條把該大綱草圖呈交行政長官會同行政會議時，行政長官會同行政會議會清楚知悉最新情況。根據條例第 9 條，行政長官會同行政會議可核准該大綱草圖、拒絕核准該大綱草圖或將該大綱草圖發還城規會再作考慮和修訂。

83. 委員備悉平洲分區計劃大綱圖的最新情況。

84. 餘無別事，會議於下午一時二十四分結束。