

二零一八年七月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1178 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

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

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

蔡德昇先生

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

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

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(新界東)
何偉基先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

雷賢達先生

簡兆麟先生

何安誠先生

吳芷茵博士

規劃署署長
鍾文傑先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
喬宗賢先生

開會詞

1. 主席祝賀羅淑君女士於二零一八年七月一日獲頒榮譽勳章。

議程項目 1

通過二零一八年五月二十五日第 1162 次、二零一八年六月二十一日第 1171 次和二零一八年六月二十二日第 1177 次會議記錄

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

2. 第 1162、1171 和 1177 次會議記錄草擬本已於二零一八年七月十三日送交委員，並已在席上呈閱。如委員於二零一八年七月十六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：第 1162 和第 1177 次會議記錄於二零一八年七月十六日獲得通過，而第 1171 次會議記錄則在第 41 段結尾加入以下句子後，獲得通過：

「道路安全的問題應於詳細設計階段處理。」]

議程項目 2

續議事項

(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 9 號

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 號餘段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(申請編號 A/NE-TKL/541)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

申報利益

3. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父親在坪輦擁有兩個地段的土地。由於此議項是要報告一宗上訴的裁決，黎先生可以留在席上。

4. 秘書報告，該宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TKL/541)的決定。該宗申請擬在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

5. 委員備悉，上訴委員團(城市規劃)於二零一七年九月二十六日就這宗上訴進行聆訊。上訴委員團於二零一八年六月二十八日駁回這宗上訴，因為上訴並無理據，而且全部上訴理由都不成立。上訴委員團的決定撮述如下：

「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地

- (a) 現時尚未處理的小型屋宇申請數目，而不是未經核實的 10 年需求預測數字，才是考慮村內是否缺乏土地以應付小型屋宇發展需求的重要因素。上訴人未能證明李屋村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及

農業用途

- (b) 申請地點大部分位於休耕農地，而其四周為常耕農地。在該地點興建小型屋宇會破壞一塊保存完好的農地；

(ii) 接獲的城市規劃上訴新個案

城市規劃上訴個案編號：2018 年第 6 號

擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲約地段第 4 號(部分)

闢設宗教機構(寺廟)及靈灰安置所(設於宗教機構內)

(申請編號 A/I-CC/22)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

申報利益

6. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們在長洲擁有一個單位，或與擔任申請人顧問的奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)有業務往來：

- | | | |
|----------------|---|---------------------------|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為交通顧問，他本人目前與奧雅納公司有業務往來 |
| 黃令衡先生 | — | 為一間公司的股東兼董事，而該公司在長洲持有一個單位 |
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納公司和創智公司有業務往來 |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與奧雅納公司和創智公司有業務往來 |
| 黎庭康先生 |] | |
| 余烽立先生 | — | 過往與奧雅納公司有業務往來 |

7. 由於此議項是要報告城規會接獲的一個上訴新個案，上述委員可以留在席上。

8. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一八年六月二十九日收到一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一八年四月十三日經覆核後拒絕一宗申請(編號A/I-CC/22)的決定。該宗申請擬在長洲約地段第4號(部分)闢設宗教機構(寺廟)及靈灰安置所(設於宗教機構內)。申請地點在長洲分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。城規會拒絕該宗申請，理由是(a)擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；(b)擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10(規劃指引編號10)，因為申請人未能證明擬在申請地點進行的發展是必要的，而且沒有其他用地可供選擇；以及(c)批准擬議發展項目會為分區計劃大綱圖上「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

9. 委員備悉，這宗上訴的聆訊日期待定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

10. 秘書亦報告，就這宗申請，城規會秘書處於二零一八年六月十九日收到上訴人(黃維則堂)的代表奧雅納公司的信件，對城規會於二零一八年四月十三日第 1168 次會議上考慮有關的第 17 條覆核申請的已通過會議記錄，提出質疑。該封信件和相關會議記錄的摘要已呈交席上。

11. 奧雅納公司聲稱，會議記錄第 98(d)段第二行中「靈灰安置所用途」一詞未能準確反映其陳述內容，有關內容應理解為「靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)用途」。奧雅納公司指這影響到會議記錄第 111 段所記錄商議內容的有效性。委員備悉，會議記錄並非逐字記錄會議內容，而是撮錄會議討論內容的要點。委員同意該會議記錄已足以反映奧雅納公司的陳述內容，無須作出修訂。

12. 奧雅納公司指稱，申請人已隨申請書提交黃維則堂的授權書，因此，委員對該公司可否代表黃維則堂提出申請的質疑並無實據支持。委員備悉會議記錄第 110 段只是委員在商議部分所表達的意見記錄，上訴人是否同意委員的意見與已通過的會議記錄無關。

(iii) 上訴個案最新統計數字

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

13. 秘書報告，截至二零一八年七月五日，尚未聆訊的個案有八宗，有待裁決的個案有兩宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	156
放棄／撤回／無效	201
尚未聆訊	8
有待裁決	2
<hr/>	
總數	403

(iv) 接獲的司法覆核裁決

反對城市規劃委員會就申請編號 A/FSS/237、A/FSS/238、A/FSS/239 及 A/FSS/240 所作決定提出的司法覆核；有關申請擬在粉嶺和合石村的「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 236 號)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

14. 秘書報告，二零一五年十二月二日，Law Wai Fong(申請人)提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一五年九月四日批准四宗申請(編號 A/FSS/237 至 240)的決定。該四宗申請均擬在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇)。在一份反對編號 A/FSS/239 申請的公眾意見書上，申請人是其中一名簽署人。申請人指稱城規會未有考慮該四宗小型屋宇申請懷疑涉及犯罪行為，亦未就此進行必需的查究。

15. 二零一六年九月七日，原訟法庭就這宗司法覆核許可申請進行聆訊。委員備悉，原訟法庭於二零一八年六月八日拒絕就這宗司法覆核申請批予許可，理由主要是(i)申請人就司法覆核提出的理由，包括濫用酌情決定權、非理性或不合法決定、違反合法期望和自然公正原則，以及未能符合相稱性驗證測試，沒有一個屬於可合理爭辯；(ii)對個別相關小型屋宇申請懷疑涉及犯罪行為的指控，不是相關的規劃考慮因素，城規會並無責任進行查究；以及(iii)關於懷疑涉及犯罪行為的公眾意見其實由創建香港而非申請人向城規會提交，因此申請人缺乏所需的充分利害關係，以支持其提出司法覆核申請。申請人沒有就原訟法庭的裁決提出上訴。

(v) [機密項目][閉門會議]

16. 此議項以機密文件形式記錄。

[潘永祥博士於此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10445 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[會議以廣東話進行。]

利益申報

17. 秘書報告，申述用地涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責進行的擬議公營房屋發展項目，而房屋署是其執行機關。Mary Mulvihill女士則是申述人(R2)／提意見人(C1)。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 鍾文傑先生
(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 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(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 |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會有業務往來 |
| 符展成先生 |] 過往與房委會有業務往來 |
| 廖凌康先生 |] |
| 余烽立先生 |] |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為在房屋署任職的公務員，但並無參與規劃工作 |

- | | | |
|-------|---|---|
| 張國傑先生 |] | 他們的公司目前與房委會 |
| 黎庭康先生 |] | 有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士(R2 及 C1) |
| 侯智恒博士 | — | 他的研究所目前與房委會
有業務往來 |
| 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 |

18. 委員備悉，鍾文傑先生及何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已離席。由於關偉昌先生與房委會／房屋署涉及直接利益，他被邀就此議項暫時離席。

[關偉昌先生於此時暫時離席。]

19. 由於張國傑先生、侯智恒博士及黎庭康先生沒有直接參與所涉的公營房屋發展，而符展成先生、余烽立先生、廖凌康先生及劉竟成先生不涉及直接利益，因此他們可留在席上。

簡介和提問部分

20. 以下政府的代表及申述人(R2)／提意見人(C1)此時獲邀到席上：

規劃署的代表

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 馮志慧女士 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 陳宗恩先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／葵青 |

房屋署的代表

陳偉文先生 — 房屋署高級規劃師／8

黃頌怡女士 — 房屋署建築師／82

申述人／提意見人

R2／C1 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

21. 主席歡迎政府的代表及有關的申述人／提意見人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人／提意見人每人會獲分配 10 分鐘作口頭陳述。在申述人／提意見人獲分配時間完結前兩分鐘及完結之時，會有計時器提醒她。在申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分，委員可向政府的代表或申述人／提意見人提問。答問部分結束後，她會請申述人／提意見人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會閉門商議所有申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席請政府的代表向委員簡介有關的申述／意見。

22. 規劃署高級城市規劃師／葵青陳宗恩先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10445 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關的申述和意見，包括修訂的背景，申述人及提意見人提出的理由／意見／建議，規劃評估，以及規劃署對申述和意見的回應。

23. 主席繼而請申述人／提意見人闡釋其在申述書／意見書內提出的申述／意見。

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

- (a) 與房屋的情況一樣，市民享有使用政府、機構或社區設施的平等權利；

- (b) 當局從社區奪走不少「政府、機構或社區」用地，並把政府、機構或社區用途搬至區內被遺忘的空間／荒置的角落，這會影響社區服務的水平；
- (c) 尤其是長者和兒童，須與其他使用者爭用設於聯用發展項目內的政府、機構或社區設施。這樣的氛圍不利於建立輕鬆自在的環境，而這是市民預期規劃良好的獨立式長者和幼兒設施應有的環境；
- (d) 政府只聚焦於房屋需要，只要有可用的土地，就會用作房屋用地，而並非評估該幅用地的最理想用途，以提升社會大眾的滿意度和生活質素；
- (e) 《香港規劃標準與準則》並無訂明長者設施的供應標準。就年齡中位數而言，葵涌人口的年齡中位數是所有新市鎮中最高的，長者所佔比例亦是最高的。該區的長者設施尤為不足；
- (f) 該用地適宜發展安老院舍和長者護理設施，因為該處是一幅獨立用地，旁邊是警署，而且鄰近中葵涌公園。由於將會入住該用地擬議安老院舍的大部分長者來自附近的公共屋邨，長者入住安老院舍後可騰出他們的公屋單位，因此單位供應量並不會出現淨減少，這是雙贏的情況；
- (g) 她留意到職業訓練局(下稱「職訓局」)在該區有三幢設施，最近更獲當局在茶果嶺預留一幅四公頃的用地，當局卻沒有諮詢教育局關於釋出附近的職訓局葵涌大樓用地作其他用途的可行性。據了解，到了二零二六年本港約有 55% 的人口會在新界居住，因此職訓局亦應考慮將其下位於港島和九龍的多間校舍遷往新界；
- (h) 葵青區議會曾討論遷置毗鄰該用地的食物環境衛生署(下稱「食環署」)低層葵涌車房一事，例如把該車房遷往公路下面的空置地方。此外，該用地若可與職訓局用地和食環署車房用地一併發展就更為理想；

- (i) 就葵涌分區計劃大綱草圖(下稱「圖則」)進行的諮詢有欠妥善，因為沒有研究其他用途或整合現有設施；以及
- (j) 政府不應繼續改劃「政府、機構或社區」用地以作房屋用途，城規會應探討社會的整體需要，而不應贊同圖則。

25. 由於政府代表及申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。委員可提問，而主席會請政府代表或申述人／提意見人回答。答問部分不應視為出席者向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

26. 主席和委員提出以下問題：

- (a) 該用地的現行和指定用途；
- (b) 葵涌的長者人口和現有長者設施的供求；
- (c) 有關在《香港規劃標準與準則》內制訂按人口數目釐定的長者設施供應標準的進展；
- (d) 職訓局用地和食環署車房用地的現有用途詳情、職訓局用地、食環署車房用地和該用地東鄰的停車場的發展／重建計劃，以及把這些用地用作房屋發展的可行性；
- (e) 該用地擬議公營房屋發展項目的發展參數；
- (f) 房屋署建議把該用地南面現有渠務預留地用作靜態康樂空間的進展狀況；以及
- (g) 該用地和附近屋邨之間的行人天橋系統的發展計劃(文件圖 H-3 所示)。

27. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 該用地北面部分過去八年曾被路政署用作進行廣深港高速鐵路香港段工程的工地，現已空置。在此之前的四年，這部分的用地曾作臨時停車場用途；
- (b) 該用地的南面部分目前由渠務署使用，是該署的維修站及工地。
- (c) 該用地過去從未有任何指定的政府、機構或社區用途；
- (d) 根據二零一六年中期人口統計，六十五歲及以上的長者佔葵涌人口的 17%。根據規劃署的推算，長者的比例將會在二零二四年至二零二六年增至 24%。這兩項數字均稍微高於本港平均水平。
- (e) 葵涌有五間長者日間護理中心及 13 間安老院舍，當中包括葵涌道對面新落成的葵翠邨內的安老院舍及日間護理中心。房屋署會在用地內的擬議房屋發展項目設置一間長者日間護理中心及一間幼兒中心；
- (f) 《香港規劃標準與準則》現時並無就長者設施訂明按人口數目釐定的標準。有見及此，勞工及福利局（下稱「勞福局」）正與相關政府部門（包括規劃署）合作，共同制定有關標準；
- (g) 當局已就圖則徵詢教育局的意見，該局對圖則不表反對，亦無要求擴展／整合職訓局的葵涌校舍；
- (h) 職訓局葵涌大樓提供工商管理、應用科學及工程課程；
- (i) 她現時並無關於停泊在食環署車房用地的車輛數目／類型，以及全港食環署車房的總數／分布位置的簡便資料，但食環署未有提出會放棄該用地的意

向，該用地目前用作清洗、維修和停泊該署服務葵涌區的車輛；

- (j) 葵涌多處地方的泊車位不足。根據規劃署的實地觀察所得，即使在非繁忙時間，用地東鄰的收費停車場的使用率超過八成。因此，現階段將保留該停車場以服務鄰近地區；
- (k) 該用地的擬議公營房屋發展項目的單位數目及人口，已由當時都市規劃小組委員會考慮分區計劃大綱圖修訂項目時的 650 個單位／1 600 人，稍微上調至現時的 700 個單位／1 800 人，而房屋署一般假設每個單位的平均人口約為 2.8 人。據她所知，技術評估已顧及此輕微的人口增幅；以及
- (l) 圖 H-3 所示的行人天橋系統旨在連接該用地與附近的屋邨(即最近落成的葵翠邨及施工中的麗祖路公營房屋發展項目)。預計該行人天橋系統暫定於二零二三年與該用地的公營房屋發展項目同時完工。

28. 房屋署高級規劃師／8 陳偉文先生作出以下補充：

- (a) 房屋署會把手上可供發展公營房屋的土地地盡其用，並歡迎當局日後將職訓局用地及食環署車房用地撥作公營房屋發展，但是次聆聽會應聚焦於有關用地的公營房屋發展項目；
- (b) 該用地的擬議公營房屋發展項目仍在初步設計階段，單位組合尚未確定。單位的平均面積假設為約 40 平方米。
- (c) 渠務署原則上不反對房屋署使用該用地以南的現有渠務預留地作靜態康樂發展。房屋署正與渠務署商討有關細節；以及
- (d) 房委會已批准一同發展在該用地的擬議公營房屋及有關的行人天橋系統。

29. 一名委員備悉聆聽會是關於改劃一幅「政府、機構或社區」用地作房屋發展，並詢問葵涌區「政府、機構或社區」地帶的數目和面積。馮志慧女士回應指葵涌分區計劃大綱圖約有 57 個「政府、機構或社區」地帶，總面積約為 118.84 公頃。

30. 一名委員詢問，葵涌是否有其他未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，可於需要時用作獨立式的政府、機構或社區發展。馮志慧女士回應說，該區現時並無其他沒有指定用途的「政府、機構或社區」用地。如有需要興建獨立式的政府、機構或社區發展項目，當局便會進行選址工作。然而，葵涌缺乏平地作發展之用，故任何獨立式的政府、機構或社區發展項目可能需要設於毗連地區。規劃署會就在該區的主要新發展項目內加設政府、機構或社區設施(尤其是社會福利設施)積極諮詢相關政府部門，特別是社會福利署。很多社區設施的發展只需要在發展項目內撥出樓面面積，無須一幅獨立用地。

31. 主席表示，選址是一個持續／不斷改變的過程，當局不會排除日後任何建議，例如重建食環署車房用地以作聯用發展項目之用。

32. 由於委員再無提問，主席表示聆聽口頭陳述的程序已完成。城規會將會在申述人離席後就有關申述進行商議，並會於稍後把城規會的決定通知他們。

33. 主席多謝申述人／提意見人、規劃署和房屋署的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

[會議小休十分鐘。]

商議部分

[閉門會議]

34. 會議請沒有出席簡介和提問部分的主要部分的委員不要參與商議部分。

35. 主席表示，正如現在這宗個案，把「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途，對城規會來說是一個困難的抉擇。雖然市民不希望輕易放棄「政府、機構或社區」用地，據荃灣

及西九龍規劃專員表示，就按人口數目釐定的設施而言，葵涌區的政府、機構或社區設施的供應並無不足。多年來，該用地一直未有指定用途，亦無政府部門表示有興趣在該用地發展政府、機構或社區設施。儘管城規會希望可設置更多長者設施服務日益老化的人口，但城規會獲告知該區並無關建獨立式長者設施的計劃／項目。另一方面，該用地可隨時作發展公營房屋之用，而且已有具體的發展計劃，以應對現時房屋嚴重不足的情況。請委員就聆聽會上所提出的論點發表意見。

該用地是否適合作房屋用途

36. 一些委員察悉該用地是附近一帶屋邨的合理延伸部分。葵涌不但是一個人口日益老化的地區，亦是一個劏房(分間樓宇單位)問題嚴重的社區。在該用地發展公營房屋可紓緩區內進一步劏房的壓力。一名委員指出，該用地多年來一直未被善用，大部分地方現時空置。倘城規會修訂圖則，以加入改劃毗鄰職訓局用地及食環署車房用地，該用地在往後數年將繼續未被善用。鑑於市區土地嚴重短缺，該用地又鄰近葵芳港鐵站，若任由該用地閒置不用，將嚴重浪費資源。另一名委員指出，就該用地的其他用途再進行諮詢，會對已進入後期階段的擬議公營房屋發展造成延誤。

政府、機構或社區設施

37. 一名委員認為，葵涌區發展稠密，故該用地未必是闢設獨立式安老院舍的最佳選址。由於居於安老院舍的長者普遍對交通的需要不大，所以安老院舍可設於相對偏遠、密度較低和環境較開揚／怡人的地方。一名委員亦指，最新的安老政策是「居家安老」，發展獨立式安老院舍並非扶助長者的唯一或首選解決方法。另一名委員表示，鑑於香港樓宇老化，單位面積越來越小，「居家安老」政策也許難以實行。

38. 一名委員指出，即使城規會同意在該用地發展獨立式多層長者設施，但由於政府仍未有發展計劃，因此有關建議或需很長時間才得以實行。

39. 房屋署提議於擬議公營房屋發展項目內興建長者日間護理中心，以回應有關屋邨的長者需要。一名委員雖然對此表示

同意，但建議闢設綜合家庭服務中心或較闢設擬議的幼兒中心理想，因為前者可減輕使用日間護理中心的長者的孤寂感。一些委員進一步建議在擬議發展內撥出一些樓面空間給社會創新及創業(下稱「社創」)發展和／或服務該區的非政府機構。

40. 主席回應說，發展局正研究一些鼓勵活化工廈的措施，其中一項考慮中的建議是為老化工廈重建提供誘因，以換取樓面空間作公益用途。在公營房屋發展項目提供這類空間或許並非太合適，公營房屋的重點應放在房屋上。至於分配樓面空間給非政府機構的建議，房屋署會在詳細設計階段與社會福利署商討應在擬議公營房屋發展項目中提供何類社會設施。

41. 一名委員亦提醒說，房屋署的主要角色是發展公營房屋，故不應期望該署無限地擴大擬建屋邨的範圍以容納眾多與房屋無關的政府、機構或社區設施。

職訓局葵涌大樓和食環署葵涌車房用地

42. 至於申述人編號 R2 所提的職訓局和食環署車房用地，一名委員對於未能更好地利用這兩塊用地表示關注。

43. 主席表示，發展局正在研究一套新的機制，以推展聯用發展項目。待擬議機制有定案後，發展局會向城規會作出簡報。

[黎庭康先生、蔡德昇先生和余偉業先生於商議部分離席。]

提供資料讓城規會作出決定

44. 部分委員支持在該用地進行公營房屋發展，但他們要求取得更多資料(例如全港對於長者設施的需求)，以便城規會就申述作出決定。

45. 主席在回應時澄清，今次聆聽會的目的，並非評估全港的政府、機構或社區設施的供應是否有剩餘／短缺。就本個案而言，城規會須就某個指定建議作出決定，即決定該用地應否由「政府、機構或社區」地帶(和「鄉村式發展」地帶)改劃為「住宅(甲類)2」地帶，情況與第 12A 條改劃用途地帶的申請

相似，城規會／規劃小組委員會須根據申請人提交的資料／現有的資料，決定由申請人提出的建議是否理據充分。一名委員同意有關分區計劃大綱圖修訂的聆聽會可能不是討論全港的政府、機構或社區設施供應的合適場合。

46. 委員大致支持把該用地劃作「住宅(甲類)2」地帶，並認為不應修訂草圖以順應申述編號 R2。

結論

47. 經商議後，城規會備悉 R1 的支持意見。城規會亦決定不接納 R2，並認為不應順應這項申述修訂圖則，理由如下：

- 「(a) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，休憩用地及政府、機構及社區設施的供應大致足以配合葵涌區已規劃人口的需求。當局已計劃在擬議房屋用地闢設社會福利設施，包括長者日間護理中心及幼兒中心。房屋署在詳細設計階段會就這些設施應如何妥為融入房屋發展之內，與社會福利署進一步聯繫。」

[劉竟成先生於此時離席。]

議程項目 4

要求延期覆核規劃申請編號 A/K5/793

擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的九龍長沙灣青山道 452 號經營酒店
(城市規劃委員會文件第 10437 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

申報利益

48. 秘書報告，陳福祥博士已就此議項申報利益，因為他分別全權及與配偶聯權在深水埗擁有物業單位。

49. 委員同意，由於陳博士所擁有的相關物業並不能直接望到申請地點，故所涉利益屬間接性質，他可留在席上。

50. 城規會備悉，申請人的代表在二零一八年七月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

51. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。倘申請人所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。

[伍灼宜教授於此時離席。]

議程項目 5

要求延期覆核規劃申請編號 A/TY/134

擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的新界青衣担杆山路青衣市地段第 14 號及第 15 號和毗連政府土地闢設臨時混凝土配料廠(為期五年)
(城市規劃委員會文件第 10439 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

申報利益

52. 秘書報告，何安誠先生已就此議項申報利益，因為其公司涉及混凝土生意，以及過往與申請人的顧問彼安托亞太顧問有限公司有業務往來。

53. 委員備悉何安誠先生因事未能出席會議。

54. 城規會備悉，申請人的代表在二零一八年七月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

55. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。倘申請人所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。

沙田、大埔及北區

議程項目 6

覆核申請編號 A/NE-LT/631

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村鍾屋村第 19 約

地段第 748 號 A 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 10440 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[會議以廣東話進行。]

申報利益

56. 秘書報告，劉竟成先生已就此議項申報利益，因為申請人是其配偶的親戚。委員備悉劉先生已離席。

簡介和提問部分

57. 以下規劃署的代表及申請人獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

鍾卓明先生 — 申請人

58. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士向委員簡介這宗覆核申請。

59. 朱霞芬女士借助投影片，並按城市規劃委員會文件編號10440(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門的意見和公眾意見書，以及規劃考慮因素和評估。

[關偉昌先生此時返回席上。]

60. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

61. 鍾卓明先生作出陳述，要點如下：

鍾屋村內可供發展小型屋宇的土地

- (a) 民政事務總署能清晰界定屬於鍾屋村的地區，沒理由規劃署不能；
- (b) 跨村的小型屋宇申請會遭其他鄉村反對；
- (c) 把全部四條鄉村(即鍾屋村、放馬莆、塘面村及新屋仔)合起來評估可供小型屋宇發展的土地，並不公平、亦不合理及不科學；
- (d) 參照文件的圖則 R-2 a 及 R-2 b，規劃署把祠堂東北面的停車地區包括在可供小型屋宇發展的土地內。該處是一塊「風水」地，村民需要用該塊土地來舉辦節日活動，也用作緊急車輛通道，因此不可供小型屋宇發展之用。如果該停車場可用作建造小型屋宇，村民會很高興，但是林錦公路在緊急情況下會出現嚴重擠塞；

- (e) 規劃署應聯絡地政總署、消防處、警方及村民代表，以取得可供小型屋宇發展土地的實際估算數字；

集水區

- (f) 申請地點位於上段間接集水區內。「間接集水區」這個詞彙在環境保護署(下稱「環保署」)的《技術備忘錄：排入去水渠及污水渠系統、內陸及海岸水域的污水標準》或城規會的《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」)內均沒有提及，他質疑此詞彙的合法性；
- (g) 根據與申請編號 A/NE-LT/365 有關的城市規劃上訴個案編號：2007 年第 6 號，水務署表示只要把妥為建造及保養的化糞池系統與河流及溪澗隔開 100 呎(30 米)，通常便能為該等河流及溪澗的水質提供足夠的保護。申請地點距離社山河超過 300 米；
- (h) 水務署劃定集水區，用以保護地面水流(即河流及溪澗)而非地下水。設於地底的化糞池不會污染地面水流；
- (i) 他會根據環保署的《村屋污水排放指南》來設計、建造、使用、保養及維修擬議的化糞池系統；
- (j) 作為本村的村民，他比任何其他人更關注村內的環境及衛生情況；

申請地點的農業用途

- (k) 申請地點沒有耕作已超過二十年；
- (l) 申請地點位於集水區內，必須取得水務署的事先批准才能使用化學肥料／農藥。因此，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)預計申請地點可作復耕用途是不切實際的；以及

(m) 漁護署建議的蘑菇種植，需要遮陽及大量的木屑，既浪費土地資源亦不切實際。

62. 鍾卓明先生指稱，申請地點附近地區正被發展商破壞，而個別村民要興建一幢小型屋宇卻被不公平地阻止。他懇請城規會從寬考慮，批准這宗申請。

63. 由於規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

[李國祥醫生於此時離席。]

發展商破壞環境

64. 一名委員詢問關於申請地點的規劃執管記錄，朱霞芬女士回應表示，先前及目前均沒有涉及申請地點及其附近的執管行動。不過，她說申請地點東南面較遠處的地方曾涉及兩宗分別於一九九八年及二零零零年被拒絕的第 12A 條申請，該兩宗申請擬把申請地點由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶作住宅發展；以及涉及於二零零四年被拒絕的第 16 條申請，該宗申請擬作臨時露天貯存用途。在規劃事務監督調查上述地區的懷疑違例發展(土方工程)之時，據悉屋宇署已向該土地的業主發出危險斜坡修葺令。申請人所見上述地方的工程可能與危險斜坡修葺令有關。

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 6 號

65. 主席及一名委員查問申請人提及的上訴個案。朱霞芬女士說，該上訴個案被上訴委員會駁回。她進一步澄清，水務署在進行上訴聆訊時反對這宗上訴個案，而申請人僅挑出判詞中的一句陳述來支持目前這宗申請。水務署工程師是在化糞池為水務監督所接受的前提下作出該陳述的。然而，申請地點位於集水區內，化糞池不為水務監督所接受。只有在擬議發展可接駁到區內現有或已規劃的排污系統的情況下，水務署才不會反對有關的規劃申請。

66. 一名委員詢問申請人可如何在政府部門反對這宗申請的情況下回應政府部門的要求。鍾卓明先生回應說，他會聘請合

資格人士提交建議以符合政府部門的要求。他重申，他會根據環保署的《村屋污水排放指南》來設計、建造、使用、保養及維修擬議的化糞池系統。

鍾屋村內可供發展小型屋宇的土地

67. 由於文件只載述四條鄉村的合併鄉村範圍約有 3.22 公頃(相等於約 128 棟小型屋宇用地)土地可用，一名委員詢問單是鍾屋村內有多少合適的用地可供發展小型屋宇。朱霞芬女士借助投影片表示，規劃署在鍾屋村內確定了大約 1.46 公頃的空置土地(相等於約 58 棟小型屋宇用地，其中 0.84 公頃為政府土地)，可供發展小型屋宇之用，而鍾屋村尚待處理的小型屋宇申請為 12 宗。原居民若沒有土地業權，可向地政總署申請批給政府土地以發展小型屋宇。

68. 鍾卓明先生重申，規劃署的計算包含一個供舉行節慶活動的泊車區。此外，他未能取得其他私人土地發展他的小型屋宇。他進一步指出，林錦公路東面的空置土地是一個地底鋪設了煤氣管的山坡。

69. 朱霞芬女士在回應另一名委員的提問時重申，規劃署確定鍾屋村內有 1.46 公頃土地，而土地業權隨時可改變，故並非重要的考慮因素。規劃署採用每公頃可建造 40 棟屋宇的假設來計算，這只佔用地覆蓋率約 25%。她表示已按地政總署所建議扣減「風水」地。

申請地點的復耕用途

70. 一名委員質疑漁護署關於申請地點作復耕用途的意見。朱霞芬女士回應時指出，林村的集水區內有活躍的農耕活動，而種植蘑菇只是一個建議，並非對申請地點耕種類別的限制。在集水區內雖然禁止使用農藥，但仍可使用指定類別的肥料，但須先取得水務署的批准。

71. 鍾卓明先生指出，不用農藥及肥料耕種是近乎不可能的，因此，在林村耕種的農夫可能違法使用農藥及肥料。委員備悉，上述指稱只出於申請人的懷疑。

72. 由於委員沒有進一步的問題要提出，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人離席後就這宗覆核申請作進一步商議。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人出席會議。他們於此時離席。

商議部分

73. 主席表示，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會基於文件第 1.2 段所載的三個理由拒絕這宗申請。她請委員考慮小組委員會的拒絕理由是否恰當，還是小組委員會忽略了任何重要的考慮因素。

74. 一名委員認為「不符合『農業』地帶的規劃意向」此一拒絕理由沒有說服力，因為漁護署的意見模糊及籠統。申請人對有關拒絕理由的回應(如化糞池系統、肥料／農藥造成的水質污染等)，令他印象深刻。他傾向於批准這宗申請。

75. 另一名委員表示，申請地點的復耕並不如申請人聲稱的那麼困難，因為水務署准許在集水區內使用某些種類的肥料／農藥。他認為拒絕理由(a)並非不合理。他進一步指出基於申請地點不能越過林錦公路接駁至現有的排污系統，以及相關的政府部門不接受在集水區內闢設化糞池，申請人很難解決排污問題，即環保署及水務署的反對。

76. 就申請人對規劃署估算可供發展小型屋宇土地的質疑，一名委員認為鍾屋村內那 12 宗尚待處理的小型屋宇申請遠低於規劃署所確定的可供興建 58 棟小型屋宇的土地。為此，他同意小組委員會拒絕這宗申請的決定。

77. 經商議後，委員會決定拒絕這宗申請，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。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有良好潛力的休耕農地。目前的申請並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合「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」，因為申請人未能證明位於集水區的擬議發展可接駁至現有或已計劃敷設的污水收集系統，以及不會對區內水質造成負面影響；以及
- (c) 鍾屋村、放馬莆、塘面村和新屋仔的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 7

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/543

擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 9 約地段第 857 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10441 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

申報利益

78. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生]	申請人曾是其公司客戶
黎庭康先生]	

79. 委員備悉，黎庭康先生已離席。委員同意，由於張先生並無參與這宗申請，所涉利益屬間接性質，因此可留在席上。

80. 城規會備悉，申請人的代表於二零一八年七月四日要求延期八個星期才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

81. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。倘申請人所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。

議程項目 8

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/544

擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 9 約地段第 521 號 A 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 10442 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

82. 城規會備悉，申請人的代表於二零一八年七月四日要求延期八個星期才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

83. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。倘申請人所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。

議程項目 9

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LT/626

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井村第 19 約的
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10444 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

84. 城規會備悉，申請人的代表於二零一八年六月二十日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

85. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。若申請人所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 10

有關考慮《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》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 10446 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

申報利益

86. 秘書報告，其中一幅申述用地與由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行的擬議公營房屋發展項目有關。Mary Mulvihill 女士是一名申述人(R2)／提意見人

(C142)。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會或申述人／提意見人有關連或有業務往來：

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| 鍾文傑先生
(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 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)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 |
| 符展成先生 |] | 過往曾與房委會有業務往來 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 余烽立先生 |] | |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為任職房屋署的公務員，但沒有參與規劃工作 |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與房委會有業務往來，並不時以合約形式僱用 |
| 黎庭康先生 |] | Mary Mulvihill 女士 |
| 侯智恒博士 | — | 他服務的機構目前與房委會有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)，而該協會現正與房屋署討論房屋發展事宜 |

87. 委員備悉鍾文傑先生及何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士、黎庭康先生及劉竟成先生已離席。由於此議項屬程序性質，其他委員可留在席上。

88. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10446 號(下稱「文件」)。二零一八年三月九日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條(下稱「條例」)，展示《馬頭角分區計劃大綱草圖編號

S/K10/23》, 以供公眾查閱。城規會共收到 6 份有效的申述書及 142 份就申述提出的有效意見書。

89. 由於大部分申述和意見性質相似, 該等申述和意見應合為一組由城規會全體委員在會議上一併考慮。聆聽可在城規會的例會進行, 毋須另行安排聆聽會。

90. 為確保聆聽會能有效率地進行, 會在聆聽會向每名申述人/提意見人各分配最多 10 分鐘的時間作出陳述。現暫定於二零一八年九月由城規會全體委員考慮有關申述。

91. 經商議後, 城規會同意:

- (a) 有關申述/意見應合為一組由城規會一併考慮; 以及
- (b) 待確定出席聆聽會的申述人/提意見人數目及他們合共所需的發言時間後, 視乎情況向每名申述人/提意見人分配 10 分鐘的時間作出陳述。

議程項目 11

根據《城市規劃條例》第 8 條將《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1A》、《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/8A》、《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/17A》、《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/13A》、《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY/9A》及《厦村邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HTF/11A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10450 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

申報利益

92. 秘書報告，《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》涉及改劃一些用地，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行擬議公共房屋發展，而艾奕康有限公司(下稱「艾亦康公司」)是洪水橋新發展區研究的顧問。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房屋署／房委會、艾亦康公司、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R1)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R14)有聯繫／業務往來；或與世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R8)、創建香港(R17)的共同創辦人兼行政總裁、長春社(R117)及香港觀鳥會(C11)有關聯：

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
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為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾亦康公司有業務往來，並為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員 |
| 符展成先生 | — | 目前與艾亦康公司、港鐵公司及領賢公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司就若干藝術項目合作 |

潘永祥博士	—	其配偶為任職房屋署的公務員，但沒有參與規劃工作
張國傑先生 黎庭康先生]]	其公司目前與房委會及港鐵公司有業務往來
何安誠先生	—	目前與房委會及港鐵公司有業務往來；過往與艾亦康公司有業務往來，而他本身認識創建香港的共同創辦人兼行政總裁
侯智恒博士	—	他服務的機構目前與房委會有業務往來，並且是香港觀鳥會會員和長春社永久會員，亦是世界自然基金會保育顧問委員會的前成員。其配偶是長春社理事會義務秘書
廖凌康先生	—	過往與房委會及港鐵公司有業務往來
余烽立先生	—	過往與房委會、艾亦康公司及港鐵公司有業務往來
劉竟成先生	—	為香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)，而該協會正與房屋署討論房屋發展事宜
伍灼宜教授	—	洪水橋新發展區研究的專家小組成員

93. 委員備悉鍾文傑先生和何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士、黎庭康先生和劉竟成先生已離席。由於此議項屬程序性質，其他委員可留在席上。

94. 秘書簡介城規會文件第10450號(下稱「文件」)。二零一七年五月二十六日，《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》、《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號S/YL-LFS/8》、《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/17》、《天水圍分區計劃大綱草圖編號S/TSW/13》、《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號S/TM-LTY/9》及《厦村邊緣分區計劃大綱草圖編號S/YL-HTF/11》(根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，為期兩個月，以供公眾查閱。城規會共收到117份有效的申述書及338份就申述提出的有效意見書)。二零一八年五月二十五日，城規會根據條例第6B(1)條考慮有關申述和意見後，根據條例第6B(8)條決定不建議順應申述內容修訂這些分區計劃大綱草圖。

95. 至於洪水橋分區計劃大綱草圖，城規會於二零一八年五月二十五日的會議上決定應適當地修訂大綱圖的《說明書》，為可能增加洪水橋新發展區的發展密度及改變公私營房屋組合提供彈性，以應付將來的需要。《說明書》的相關段落第7.3段(文件附件 IIIa)已更新如下：

「為配合不斷變化的規劃情況、社會訴求及發展需要，當局或會視乎技術可行性評估的結果，進一步探討洪水橋新發展區的發展密度及公私營房屋組合。」

96. 由於考慮申述和意見的程序已完成，現可把該幾份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及更新的《說明書》呈交行政長官會同行政會議。

97. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1A》、《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號S/YL-LFS/8A》、《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/17A》、《天水圍分區計劃大綱草圖編號S/TSW/13A》、《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號S/TM-LTY/9A》及《厦村邊緣分區計劃大綱草圖編號S/YL-HTF/11A》(分別載於文件附件 Ia 至 If)及其《註釋》(分別載於文件附

件 IIa 至 II f)，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《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1A》、《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/8A》、《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/17A》、《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/13A》、《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/9A》及《厦村邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HTF/11A》的最新《說明書》(分別載於文件附件 IIIa 至 III f)，用以述明城規會就該幾份大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該些《說明書》；以及
- (c) 同意該些最新《說明書》適宜連同該幾份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

根據《城市規劃條例》第 8 條將《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10452 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

申報利益

98. 秘書報告，申述地點(項目 A)與香港房屋協會(下稱「房協」)的資助房屋發展有關；房協亦是提意見人(C14)，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)則是其顧問。Mary Mulvihill 女士(R3/C8)是申述人及提意見人。以下委員已就此議項申報利益，因為與房協或其顧問、申述人及提意見人有關聯／業務往來，或在香港仔及鴨脷洲擁有物業：

鍾文傑先生 (以規劃署署長的身分)	—	房協監事會當然委員
黃仕進教授 (副主席)	—	其親戚擁有一個海怡半島的單位
潘永祥博士	—	為房協的前職員
張國傑先生]	其公司目前與房協及城市規劃
黎庭康先生]	公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
何安誠先生	—	過往與房協及城市規劃公司有業務往來
李國祥醫生	—	為房協委員
廖凌康先生	—	過往與房協有業務往來
劉竟成先生	—	為房協總監(物業發展及市場事務)

99. 委員備悉，鍾文傑先生及何安誠先生因事未能出席會議，潘永祥博士、黎庭康先生及劉竟成先生已離席。由於此議項屬程序性質，其他委員可以留在席上。

100. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10452 號(下稱「文件」)的內容。二零一七年九月十五日，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《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32》，以供公眾查閱。城規會共收到 3 份有效的申述書和 14 份就申述提出的有效意見書。二零一八年六月二十二日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，根據《條例》第 6B(8)條決定不建議順應有關申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述和意見的程序已完成，現可把大綱草圖連同其《註釋》及最新《說明書》可呈交行政長官會同行政會議。

101. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件**附件 I**和**附件 II**的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32A》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《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32A》的最新《說明書》，用以述明城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖則一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

102. 餘無別事，會議於下午一時十分結束。