

二零二零年三月三日舉行的城市規劃委員會
第 1217 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

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

李國祥醫生

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長(區域3)
盧錦倫先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
林兆康先生

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

雷賢達先生

張國傑先生

黎庭康先生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

吳芷茵博士

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
靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
張芝明女士

議程項目1

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 報告城市規劃委員會會議改期、押後考慮覆核申請，以及通過於二零二零年一月十日舉行的第 1216 次會議的會議記錄
[公開會議]

1. 秘書報告以下事項：

- (a) 鑑於新型冠狀病毒疫情和政府部門的特別工作安排，原定於二零二零年一月三十一日、二零二零年二月十四日及二零二零年二月二十八日舉行的例會已經改期；
- (b) 原定於二零二零年二月三日考慮關於《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的申述及意見，但有關會議已經改期，相關申述人和提意見人已獲通知。會議日期將於稍後定出；
- (c) 委員於二零二零年一月三十日、二零二零年二月十日及二零二零年二月二十四日以傳閱方式，同意根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(4A)條，押後並另訂日期考慮 11 宗覆核申請。該等申請的編號分別為 A/YL-PN/58、A/YL-TT/480、A/YL-NTM/391、A/YL-TT/484、A/YL-ST/547、A/K1/259、A/I-MWF/31、A/NE-TK/674、A/NE-KLH/562、A/TP/662 及 A/H19/79。相關申請人／申請人代表已獲通知城市規劃委員會(下稱「城規會」)的決定。會議日期將於稍後定出，以便考慮上述申請；以及
- (d) 二零二零年一月十日第 1216 次會議記錄草擬本無須修訂，於二零二零年二月三日以傳閱方式獲得通過。

- (ii) [機密項目][閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

(iii) [機密項目][閉門會議]

3. 此議項以機密文件形式記錄。

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖
[公開會議]

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二零年一月七日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/23》發還城規會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二零年一月十七日在憲報公布。

5. 行政長官會同行政會議於二零二零年二月四日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12》發還城規會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二零年二月十四日在憲報公布。

(v) 核准分區計劃大綱草圖
[公開會議]

6. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二零年一月七日根據條例第 9(1)(a)條核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/FSS/24)。核准該草圖一事於二零二零年一月十七日在憲報公布。

[楊偉誠博士和余烽立先生此時到席。]

西貢及離島區

沙田、大埔及北區

議程項目2至4

[公開會議]

建議修訂《白腊分區計劃大綱草圖 S/SK-PL/1》(包含圖則編號 R/S/SK-PL/1-A2 上顯示的修訂);《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》(包含圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂);以及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》(包含圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂)
(城規會文件第 10624、10625 及 10626 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

7. 委員備悉這三個項目的性質相似，故同意可予一併考慮。

8. 規劃署的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

黃可怡女士 — 城市規劃師／西貢

9. 主席歡迎各人到席，然後邀請西貢及離島規劃專員及沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介各個項目。

10. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，向委員簡介建議對白腊、鎖羅盆及海下三份分區計劃大綱草圖作出修訂的背景、有關的司法覆核申請、檢視小型屋宇發展的真正需要、檢視海下分區計劃

大綱圖的「地圖事宜」，以及詳載於城規會文件第 10624、10625 及 10626 號(下稱「各有關文件」)的建議。

11. 由於西貢及離島規劃專員及沙田、大埔及北區規劃專員已陳述完畢，主席邀請委員提問和提出意見。

小型屋宇發展的真正需要

12. 委員備悉當局提供了十年的小型屋宇需求估算、尚未處理的小型屋宇建屋申請數目，以及地政總署收到／批准／拒絕的小型屋宇建屋申請實際數目，以便檢視小型屋宇需求的真正需要。就此，一些委員提出下列問題：

- (a) 有否核實原居民代表所提供的小型屋宇預算數字；
- (b) 原居民代表會否每年提供十年的小型屋宇需求估算，以便把最新的預算與小型屋宇建屋申請的實際數目作比較；以及
- (c) 「原居村民」的定義為何；居於海外的原居村民是符合資格申請興建小型屋宇。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士的回應如下：

- (a) 據地政總署表示，小型屋宇的需求估算由原居民代表提供，難以利用目前可取得的資料加以核實。雖然原居民代表應可提供原居村民名單，但地政總署只會在小型屋宇批建申請階段才會核實小型屋宇發展申請人的資料；以及
- (b) 十年的小型屋宇需求會隨時間改變。雖然地政總署一般會每年要求原居民代表提供最新數字，但有些原居民代表未必會每年提交所需表格／數字。而且，原居民代表提供的數字與小型屋宇建屋申請的實際數字往往有出入。因此，十年的小型屋宇需求估算只是評估小型屋宇需求的參考資料之一。

14. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生在回應一名委員就「原居民」的定義所作提問時指出，根據小型屋宇政策，一般來說，原居村民為男性，年滿 18 歲，父系源自一八九八年時為認可鄉村居民。在處理私人土地的小型屋宇建屋申請時，對於居於海外的村民所提出的申請，地政專員照樣會考慮。不過，居於海外的村民如提出在政府土地批建小型屋宇的申請，則會被拒絕，除非地政專員信納申請人打算返回所屬鄉村居住。

劃定「鄉村式發展」地帶

15. 有些委員備悉載列於各有關文件的劃定「鄉村式發展」地帶原則，提出以下問題：

- (a) 鎖羅盆現有的村落是否有村民居住；以及是否會保留破落的村屋；
- (b) 現有破落村屋所在的土地範圍會否被計算為鎖羅盆可供小型屋宇發展的土地；以及
- (c) 在劃定「鄉村式發展」地帶時，會否把有關村落的歷史背景納入考慮。

16. 關於鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應時表示，雖然村民並非住在鎖羅盆的現有村落，但有跡象顯示有些村民會回村主持儀式／慶典，以及進行修葺。古物古蹟辦事處並無資料顯示該處有任何村屋具歷史價值。與一般用作估算鄉郊分區計劃大綱圖內可供小型屋宇發展土地面積的方法一樣，鎖羅盆的現有破落村屋／廢墟的土地亦計算在內。儘管如此，據地政總署告知，該等地區目前並無重建新界豁免管制屋宇的申請。

17. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，當局已進行研究，以便在擬備分區計劃大綱圖時，對規劃地區的情況(包括現有鄉村的歷史背景及區內的經濟活動)更為清楚了解。

劃設「農業」地帶

18. 部分委員就劃設「農業」地帶的理據提問，並問及如何確保劃為「農業」地帶的土地會被使用而不至被荒廢。

19. 就白腊分區計劃大綱圖而言，西貢及離島規劃專員譚燕萍女士指出，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為鄉村羣東面的休耕農地具良好潛力作復耕及其他農業用途，從農業角度來說值得保留，因此把有關土地劃為「農業」地帶。有關土地沒有被任何樹木覆蓋，亦沒有被界定為具重要生態價值地區。

20. 至於鎖羅盆分區計劃大綱圖，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，位於「鄉村式發展」地帶內毗連現有村落的休耕農地，多年前是稻田，該些土地有別於南面劃為「自然保育區」地帶的其他休耕農地。劃設「自然保育區」地帶的目的，旨在保存鎖羅盆的濕地系統，包括潮間生境，當中有紅樹林和海草床、蘆葦床、獲確認為具重要生態價值河溪的天然河溪，以及具重要生態價值的淡水沼澤。自鎖羅盆一帶於二零一三年首次被納入分區計劃大綱圖後，該處已被劃為「自然保育區」地帶，以反映該區的保育價值。現時的建議是把毗連現有村落的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，提出這項建議是由於漁護署認為，有關土地在復耕方面具有良好潛力，從農業角度來說值得保留。此外，該土地在改劃用途後會與東北面現有的「農業」地帶合併，形成連綿的農業帶，進一步鼓勵復耕，同時亦可作為北面「鄉村式發展」地帶和南面「自然保育區」地帶之間的緩衝區。

21. 主席補充說，漁護署得到食物及衛生局和發展局的支援，已委聘顧問進行研究，物色合適而優質的農地，看看是否有可能劃設為農業優先區，以期為本地農業的現代化和持續發展方面出一分力。預計完成有關研究需時。

22. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的詢問時，確認在「自然保育區」地帶內可進行農業活動，然而，若農業用途涉及河溪改道、填土／填塘或挖土工程，則須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的批准。

白腊分區計劃大綱圖中的「政府、機構或社區(1)」地帶

23. 主席和部分委員提出下列意見和問題：

- (a) 「政府、機構或社區(1)」地帶內新垃圾收集站和公廁的地點可能會引起村民關注；
- (b) 該區現時是否設有政府垃圾收集站和公廁；
- (c) 位於「政府、機構或社區(1)」地帶的垃圾收集站和公廁會否阻塞通往附近村屋的通道；以及
- (d) 把「政府、機構或社區」用地遷至鄉村北面的可能性。

24. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 日後的垃圾收集站會收集現有村落的家居垃圾，而新的公廁將提供予到訪該區的遊人使用，並會採用環保設計；
- (b) 現時該區並沒有垃圾收集站和公廁；
- (c) 原本預留作日後興建垃圾收集站和公廁的「政府、機構或社區」用地，位於村公所的南面。由於該用地現時有部分被樹木遮蓋，因此建議使用村公所西面的和已清理妥當的空置政府土地，興建該兩項設施；
- (d) 在新設施和村屋之間保留足夠面積的緩衝區，而新設施不會阻塞附近村屋的通道；以及
- (e) 鄉村北面的一幅土地為私人土地，而有一小型屋宇已獲准在該處興建。由於有關地點接近天然河溪，故有關部門認為在該地點興建垃圾收集站和公廁不能接受。鄉村南面的「政府、機構或社區(1)」地帶較接近海濱，方便經水路運送垃圾。目前有路徑從該處通往海濱。

25. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應一名委員的提問時表示，該區南部的「政府、機構或社區」地帶之上現時建有一間廟宇。

配套設施

26. 鑑於前往白腊和海下一帶休閒觀光的游人越來越多，一名委員詢問上述地區是否設有用作康樂用途的配套設施。

27. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，白腊地區被西貢東郊野公園環抱，而該郊野公園是本港著名的旅遊景點和遠足好去處。西貢東郊野公園內設有露營地點等康樂設施。不過，分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍是不包括在郊野公園內的土地，整體規劃意向旨在避免對區內的天然環境造成不應有的干擾。由於該區的基礎設施有限，因此不建議進行大型康樂活動，但會在該處設置公廁和指示路牌等配套設施，以便利遊人。

28. 至於海下地區，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，海下灣的海灣和沙灘風景優美，是受歡迎的本地旅遊景點。區內設有多項康樂設施，包括水上康樂中心，該處現時在海下分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶。此外，漁護署亦正在鄉村附近的海下路興建海下灣海岸公園遊客中心，區內亦已設有公廁和垃圾收集站等配套設施。

29. 主席問及能否在「鄉村式發展」地帶內興建商業設施。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時指出，「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。雖然在新界豁免管制屋宇的地面一層作「商店及服務行業」及「食肆」用途屬經常准許用途，但倘用作度假屋等其他商業或康樂用途，則可能須向城規會申請以取得批准。

海下分區計劃大綱圖的地圖事宜

30. 一名委員問及法庭關於「地圖事宜」的判決詳情。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士說，法庭認為，有關申述所提出關於分區計劃大綱圖的底圖是否準確的問題，但城規會

沒有加以查問。因此，為回應法庭的判決，規劃署在城規會文件第 10626 號第 5 段詳細載述有關爭議，以供城規會考慮和在有需要時提問。朱女士進一步表示，擬備海下分區計劃大綱圖所採用的底圖，擷取自地政總署測繪處擬備的測繪圖，是在擬備分區計劃大綱圖時測繪處所能提供的最新版本。由於地形特徵會隨時間不斷改變，加上在編製圖則時會選出一些特徵以概括方式表達製圖的限制，因此，有關的測繪圖可能無法完全反映目前的情況。然而，根據分區計劃大綱圖所施加的規劃管制不會受到影響，因為規劃管制是根據地面的實際特徵／活動而施加，並非按僅作為參考位置的底圖來施行。她還解釋說，分區計劃大綱圖的北部界線與海下灣海岸公園一致，而不是配合高水位線，理由是要提供確定性並避免出現雙重監管。至於保護海下灣免受污水污染，當局已有既定機制，確保為小型屋宇發展項目設置的化糞池和滲水系統符合環保標準。申請人必須遵守環境保護署專業人士作業備考「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(專業守則第 5/93 號)中的規定，該專業守則列明多項要求，包括規定滲水系統與高水位線和最接近的河道之間須相隔的最少距離。

31. 主席總結說，規劃署已在相關文件中述明檢討小型屋宇發展真正需要和「地圖事宜」的檢討結果，並提出建議，以及在陳述中作出詳細解釋，亦回應了委員就多項問題所作的查詢。據委員觀察所得，有關三份分區計劃大綱圖評估小型屋宇發展真正需要所依據的準則，以及白腊日後設立垃圾收集站和公廁的擬議地點，可能會引起一些公眾關注，但委員普遍同意，就分區計劃大綱草圖的建議修訂所作考慮，相關的考慮因素均有理據基礎，可展示予公眾查閱。城規會在收到申述和意見後，會進一步考慮有關分區計劃大綱草圖的建議修訂。

32. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉城規會文件第 10624、10625 及 10626 號內詳載的檢討結果和建議；
- (b) 同意白腊分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10624 號附件 B1 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》(展示後會重新編號為 S/SK-PL/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適

宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示；

- (c) 同意鎖羅盆分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10625 號附件 B1 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-SLP/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (d) 同意海下分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10626 號附件 B1 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-HH/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (e) 同意採納城規會文件第 10624 號附件 B3 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》、城規會文件第 10625 號附件 B3 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》及城規會文件第 10626 號附件 B3 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該等分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意把經修訂的《說明書》連同該等分區計劃大綱草圖一併公布；以及
- (f) 同意就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》通知所有申述人、提意見人和進一步申述人關於對該等分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就該等修訂提交申述或就有關申述提出意見，供城規會考慮。

33. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休十分鐘。]

議程項目5

[公開會議]

新界棕地使用及作業現況研究
(城市規劃委員會文件第 10638 號)

[此議項以廣東話進行。]

34. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

周日昌先生 — 總城市規劃師／規劃研究

陳冠昌先生 — 高級城市規劃師／規劃研究

35. 主席歡迎各人到席，並請總城市規劃師／規劃研究向委員簡介新界棕地使用及作業現況研究(下稱「該研究」)的內容。

36. 總城市規劃師／規劃研究周日昌先生借助投影片向委員簡介該研究的背景和結果，以及政府所採取的跟進行動。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10638 號(下稱「文件」)。

37. 主席指出，棕地的總面積為 1 579 公頃，當中有 803 公頃(約 51%)已納入新發展區／具發展潛力地區項目、政府項目或由私人界別所倡議的發展項目。這引證了政府的一貫立場，發展棕地是「多管齊下」的土地供應策略中的重要一環。另有 5% 棕地位於保育相關地帶內。在這類棕地中，有部分為《城市規劃條例》容忍的「現有用途」，而其餘的則正涉及現有執管行動或調查。至於餘下的 700 公頃(約 44%)棕地，正如《2019 年施政報告》所述，規劃署會分階段檢視顧問指具較高可能發展潛力的 450 公頃棕地，以物色適合的土地作公營房屋發展。規劃署已大致完成檢視 160 公頃較接近現有基建設施的棕地，並物色了適合作公營房屋發展的棕地羣。土木工程拓展署會就已物色的棕地羣進行技術研究，以確定在該些棕地羣發展公營房屋是否可行，以及界定所需的基建設施須作何改善以配合公營房屋發展。待技術研究完成後，規劃署會提交改劃土地用途建議，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。規劃署下一階段會檢

視餘下 290 公頃的棕地，目標是在二零二零年內完成分析。

38. 主席亦指出有需要提供土地或空間安置因受新發展區／具發展潛力地區的發展影響，而經濟體系仍有需求但要遷離的棕地作業。政府會從大型發展項目中(包括藍地石礦場及龍鼓灘近岸填海工程)，選取面積較大而交通相對可達並設有基建設施的土地，以供整合棕地作業。規劃署因應最新的規劃情況，正在檢視城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(下稱「規劃指引編號 13E」)，以便把上述用途暫時整合至合適地點，並可作為臨時措施，安置遷離的棕地作業。

39. 主席接着請委員提問及發表意見。

對棕地作業的支援

40. 一名委員詢問以多層樓宇容納物流業是否可行，以及新發展區內是否已預留土地作物流、港口後勤、貯物及工場用途。總城市規劃師／規劃研究周日昌先生回應說，一些物流營運者在研究訪問中表示以多層樓宇容納物流作業是可行的，但他們對承租能力表示顧慮。當局已在洪水橋／廈村及元朗南新發展區內預留約 72 公頃土地，以供闢設多層樓宇及露天場地作物流、港口後勤、貯物及工場用途。

41. 主席補充說，雖然在為特定行業而建的多層工業樓宇內從事棕地作業可確定是技術上可行，但亦有需要為多層樓宇尋求可持續發展的作業模式。因此，政府將展開市場意向調查，以探測市場就發展及營運為主要棕地業務而設的多層樓宇的投資意向。

42. 副主席認為，政府除了進行土地用途規劃外，亦應考慮提供技術支援，以提升棕地作業效率和善用土地資源。

43. 一名委員表示關注，在棕地被改作其他用途的過程中，一些屬工業產業鏈重要部分的較小型作業可能會被淘汰。政府有必要提供某類資助或協助，讓這些作業得以繼續。另一名委員建議政府可考慮如何促進對整體經濟有利的新興業務。主席

補充說，這些事項可在多層樓宇研究於下一階段進行市場意向調查時予以考慮。

尚未納入新發展區／具發展潛力地區和其他已知發展項目內的棕地的可能發展潛力，以及棕地作業的整合

44. 一名委員認為須提供更多基建設施，以釋放在棕地發展房屋的潛力。總城市規劃師／規劃研究周日昌先生回應說，就短至中期而言，顧問把接近現有新市鎮及基建設施的棕地大致歸類為具較高可能發展房屋的潛力。至於目前遠離現有新市鎮及基建設施的棕地，其可能發展潛力則較低，因為須大幅改善基建設施。

45. 一名委員認為，可在接近現有發展項目及基建設施的棕地發展公營房屋及多層樓宇，以善用現有資源盡早進行發展。該委員還表示，可把涉及貯存大型建造機械及預製構築物的棕地作業遷至較偏遠的地點。周日昌先生補充說，除了洪水橋／廈村及元朗南新發展區內預留的土地外，擬議的龍鼓灘近岸填海工程亦提供安置該些棕地作業的機會。周先生回應另一名委員的詢問時表示，相關政府部門亦會檢視如何安置遷離棕地的泊車業。另一名委員認為，政府應審視該些沒有營運的棕地，並探討如何可把該些棕地更妥善地規劃作其他用途。

46. 關於委員認為以綜合的方式為棕地上的公營房屋發展進行規劃，周日昌先生回應指，在檢討具較高可能發展潛力的棕地時，規劃署已考慮多項因素，包括規劃策略、土地使用的兼容性、基建設施和社區設施的供應等。規劃署署長李啟榮先生補充說，規劃署已檢視其中約 160 公頃較接近現有基建設施的棕地，並物色了具潛力發展公營房屋的棕地羣。土木工程拓展署會就這些棕地羣進行詳細技術研究，以確定公營房屋開發及所需基礎設施工程的範圍。只要擬議公營房屋發展確定在技術上可行，而且在環境方面屬可接受，規劃署會把改劃建議提交城規會考慮。在改劃過程中，規劃署會妥善處理擬議公營房屋發展所需的社區及配助設施。

安置被遷移的棕地作業的中期措施

47. 一名委員詢問，當局有否任何安置被遷移的棕地作業的中期措施。總城市規劃師／規劃研究周日昌先生回應說，規劃署因應最新的規劃情況，正在檢討規劃指引編號 13E，以便把這類用途整合至更合適的地點。

48. 規劃署署長李啟榮先生解釋，研究結果概括闡述了棕地作業的整體現況，包括其分布及作業性質。研究結果發現，棕地作業對本港經濟起着十分重要的作用，除了為本地行業提供可負擔的場地外，亦提供了約 52 000 個職位的就業機會。此外，一些行業因有實際的運作需要，例如涉及貯存大型建造機械和預製構築物的行業，不適宜安置在多層樓宇內。但仍有空間改善棕地作業和善用珍貴的土地資源。在這個大前提下，規劃署現正採取一些跟進行動：

- (a) 在新發展區預留土地興建為特定行業而建的多層樓宇來容納棕地作業，並進行市場意向調查，以探測市場就發展及營運多層樓宇的意向；
- (b) 關於尚未納入新發展區及已落實發展項目內的棕地，規劃署會檢視較接近現有基建設施的棕地，以物色具潛力發展公營房屋的棕地羣作進一步的技術研究，以確定其可行性；
- (c) 規劃署會進行進一步研究，以探討可否為不適宜安置於多層樓宇內的棕地作業物色土地，例如在擬議的龍鼓灘填海工程及停運後的藍地石礦場；以及
- (d) 因應最新的規劃情況，修訂規劃指引編號 13E，以便把棕地作業整合至更合適的地方。

位於保育相關地帶內的棕地作業

49. 一名委員認為，應趁機檢討位於保育相關地帶內的現有棕地。政府可提供誘因，鼓勵相關分區計劃大綱圖上所准許的「現有用途」搬遷至更合適的地方。

其他

50. 一名委員詢問，研究有否考慮大灣區發展策略。主席回覆時表示，研究主要集中於本地棕地作業的現況和須採取的跟進行動。政府會透過其他常設的議會，繼續探討如何把握大灣區帶來的經濟機遇。

51. 主席總結表示，城規會備悉研究結果及現正進行的跟進行動。她多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[黃幸怡女士、李國祥醫生、黃煥忠教授、何安誠先生、曾世榮先生、余偉業先生和馮英偉先生此時離席。]

程序事項

議程項目6

[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/H3/33》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 10622 號)

[此議項以廣東話進行。]

52. 秘書報告，市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃圖涵蓋範圍是這份分區計劃大綱圖的建議修訂所涉及的地點之一。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局或 Mary Mulvihill 女士(R8 及 C3)有關聯／業務往來，或在區內擁有物業或提供服務：

李啟榮先生 一 為市建局董事會的非執行董事
(以規劃署署長的身分) 及其委員會的委員

黃令衡先生 一 為市建局上訴委員團副主席

- 張孝威先生 — 為市建局的委員會的前增選委員。另外，其配偶在皇后大道西擁有一個單位
- 符展成先生 — 為市建局市區更新基金董事會董事，以及目前就市建局卑利街／嘉咸街重建項目與長江企業控股有限公司有業務往來
- 簡兆麟先生 — 為市建局董事會的前非執行董事
- 潘永祥博士 — 為市建局董事會的非執行董事、市建局的委員會的委員，以及市建局市區更新基金董事會董事
- 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
黎庭康先生] **Mary Mulvihill**女士
- 馮英偉先生 — 為市建局市區更新基金董事會董事
- 何安誠先生 — 目前與市建局有業務往來
- 廖凌康先生 — 其先前任職的公司過往與市建局有業務往來。另外，其公司在皇后大道中擁有一個辦公室單位
- 郭烈東先生 — 其任職的機構曾接受市建局贊助，並在區內為市建局提供服務隊服務
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前總監，該協會現正與市建局就房屋發展事

宜進行商討

- | | | |
|-------|---|---|
| 羅淑君女士 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事 |
| 余偉業先生 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事，以及「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 |

53. 委員備悉，黎庭康先生、張國傑先生、廖凌康先生及劉竟成先生因事未能出席會議。委員亦備悉，馮英偉先生、余偉業先生及何安誠先生已離席。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以留在席上。

54. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10622 號(下稱「文件」)的內容。二零一九年八月九日，有關分區計劃大綱圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及把《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/4》所涵蓋的範圍納入分區計劃大綱圖內(修訂項目 A1)；把發展計劃圖涵蓋範圍主要劃為「其他指定用途」註明「文化、社區、商業及休憩用地用途」地帶(修訂項目 A2)、「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶(修訂項目 A3)及「住宅(丙類)」地帶(修訂項目 A5)；把永利街一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶(修訂項目 A4)；把位於士丹頓街 72 號的一幅用地由「住宅(丙類)」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)25」地帶(修訂項目 B)；把位於德星里的數幅用地由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)8」地帶及顯示為「行人專區／街道」的地方改劃為「住宅(甲類)24」地帶和顯示為「行人專區／街道」的地方(修訂項目 C1 至 C4)；以及訂明各土地用途地帶的建築物高度限制。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 57 份有效申述和 25 份意見。

55. 由於上述申述和意見關乎兩個不同地方，因此建議把有關申述和意見分為兩組，由城規會全體委員予以考慮。第 1 組

將考慮關乎修訂項目 A1 至 A7(市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖用地)及修訂項目 B(士丹頓街 72 號用地)的申述 R1 至 R12 及意見 C1 至 C5。第 2 組將考慮關乎項目 C1 至 C4(德星里用地)的申述 R8、R13 至 R57 及意見 C3、C6 至 C25。

56. 為確保聆聽有效率地進行，每名申述人及提意見人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二零年四月／五月由城規會全體委員考慮有關申述和意見。

57. 經商議後，城規會同意應按照文件第 3.1 至第 3.3 段所建議的方式聆聽有關申述及意見。

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請
把《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》
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 10635 號)

[此議項以廣東話進行。]

58. 秘書報告，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》建議黃泥涌(H7)加路連山道用地興建區域法院和商業樓宇。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任該擬議發展項目顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益，表示在黃泥涌區擁有物業；以及／或與艾奕康公司、提交申述(R6)的希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)、呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥事務所」)和領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R6 的代表)、城市規劃顧問公司(下稱「城市規劃公司」)(R33 的代表)，以及／或提交申述和意見(R34／C105)的 Mary Mulvihill 女士有關連／業務往來：

甯漢豪女士 (主席)	— 與配偶在跑馬地樂活道共同擁有一個單位及一個泊車位
---------------	----------------------------

- 黃仕進教授
(副主席) — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 符展成先生 — 目前與艾奕康公司和領賢公司有業務往來
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 何安誠先生 — 目前與艾奕康公司、呂元祥事務所和希慎公司有業務往來，以及過往與城市規劃公司有業務往來
- 張國傑先生 — 其公司目前與呂元祥事務所所有業務往來；過往與艾奕康公司和城市規劃公司有業務往來；不時以合約形式聘用 **Mary Mulvihill** 女士；以及與配偶在銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位
- 黎庭康先生 — 其公司目前與呂元祥事務所所有業務往來；過往與艾奕康公司和城市規劃公司有業務往來；不時以合約形式聘用 **Mary Mulvihill** 女士；以及其家庭成員在銅鑼灣禮頓山擁有一個單位
- 余烽立先生 — 過往與艾奕康公司有業務往來
- 廖凌康先生 — 過往與希慎公司和呂元祥事務所所有業務往來
- 羅淑君女士 — 與配偶於跑馬地雲地利道共同擁有一個單位；為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而利希慎基金曾贊助香港小童群益會的一些活動

- 余偉業先生 — 利希慎基金曾贊助其部分計劃，
 以及為「要有光」(社會地產)有
 限公司的董事及行政總裁，而
 「要有光」曾接受該基金的捐款
- 黃煥忠教授] 利希慎基金曾贊助其部分計劃
郭烈東先生]

59. 委員備悉，廖凌康先生、黎庭康先生和張國傑先生因事未能出席會議。委員亦備悉，黃煥忠教授、何安誠先生和余偉業先生已離席。由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意上述已就此議項申報利益的委員可留在席上。

60. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10635 號(下稱「文件」)的內容。二零一九年五月二十四日，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《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》(下稱「該草圖」)，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 629 份有效的申述及 105 份就有關申述提出的有效意見。根據法定期限，該草圖須於二零二零年四月二十四日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。城規會原訂於二零二零年二月三日由全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見，但因新型冠狀病毒疫情，城規會已改期聆聽有關的申述和意見，直至另行通知。城規會預計沒有足夠的時間在九個月的法定期限內(即在二零二零年四月二十四日或之前)完成整個制訂圖則程序(包括把該草圖呈交行政長官會同行政會議核准)，故有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成制訂圖則程序。

61. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把呈交該草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零二零年四月二十四日延長六個月至二零二零年十月二十四日。

議程項目 8

[公開會議]

其他事項

62. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。