

二零一六年十二月二日舉行的城市規劃委員會
第 1129 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

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

何立基先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

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

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃仕進教授

張孝威先生

黃令衡先生

符展成先生

林光祺先生

楊偉誠博士

侯智恒博士

廖迪生教授

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

李健成先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年十一月十八日第 1128、1122 及 1123 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一六年十一月十八日第 1128 次會議記錄無須修訂，獲得通過。
2. 二零一六年十一月十八日第 1122 次會議記錄無須修訂，獲得通過。
3. 二零一六年十一月十八日第 1123 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

(i) 核准分區計劃大綱草圖

[此議項以廣東話進行。]

4. 秘書報告，二零一六年十一月一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准中區分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H4/16)。核准上述分區計劃大綱圖一事已於二零一六年十一月十一日在憲報公布。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

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

新界打鼓嶺李屋村第 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)

[此議項以廣東話進行。]

5. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一六年十月三十一日收到一份上訴通知書，提出反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年八月十九日經覆核後駁回一宗擬在打鼓嶺李屋村第 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)的申請(編號 A/NE-TKL/541)的決定。在現行《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上，有關地點主要位於「農業」地帶內，小部分地方則在「鄉村式發展」地帶內。

6. 這宗申請被城規會駁回，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。現時的申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「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現有村落附近，會更為恰當。

7. 委員得悉這宗上訴的聆訊日期待定，並同意秘書會按慣常做法，代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

[此議項以廣東話進行。]

8. 秘書報告，截止二零一六年十二月二日，城市規劃上訴委員會尚未舉行聆聽會的上訴個案共有 12 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	35
駁回	:	147
放棄／撤回／無效	:	195
尚未聆訊	:	12
有待裁決	:	1
總數	:	390

- (iv) 反對城市規劃委員會就在大嶼山青州灣劃為「未決定用途」地帶的地方興建臨時混凝土配料廠(為期三年)的申請(編號 A/I-NEL/6)所作決定的司法覆核案件(高院憲法及行政訴訟 2016 年第 110 號)
[此議項以廣東話進行。]

9. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)有聯繫／業務往來，而該兩間公司為上述第 16 條申請的申請人擔任顧問：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 任職香港大學建築學院房地產及建設系，該學系曾接受永利行的捐獻 |
| 符展成先生 |] | 目前與英環公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 林光祺先生 | — | 過往與英環公司有業務往來 |

10. 委員得悉符展成先生和林光祺先生因事未能出席會議。委員同意梁慶豐先生和黎慧雯女士只涉及間接利益，應可留在席上。

根據第 16 條提出的申請

11. 秘書報告，這宗司法覆核申請涉及一宗根據第 16 條提出在大嶼山東北岸青州灣興建臨時混凝土配料廠(為期三年)的申請(編號 A/I-NEL/6)。有關地點位於《大嶼山東北分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/12》上劃為「未決定用途」地帶的土

地。二零一五年八月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後，在附帶條件下批准編號 A/I-NEL/6 的申請。

司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2016 年第 110 號)

12. 二零一六年六月十四日，Lam Ka Lun(申請人)提出司法覆核申請，反對城規會經覆核後批准這宗申請的決定。申請人是一名市民。申請人提出兩項司法覆核的理由，即(i)在程序方面越權和有欠公允，以及(ii)妨礙立法原意。申請人向法庭尋求濟助，請求法庭頒令推翻城規會的決定；以及倘批予司法覆核許可，則頒令暫緩執行城規會的決定。

13. 二零一六年十一月一日，原訟法庭拒絕就這宗司法覆核申請批予許可，主要理由如下：

- (a) 申請人至少逾期六個半月才提交司法覆核許可申請，亦未能提出充分理由解釋為何延遲提出這宗許可申請；以及
- (b) 有關司法覆核非如所指稱者涉及任何重大問題，而且在任何情況下，所提出的司法覆核理由都是無法可合理爭辯。

14. 委員備悉這宗司法覆核的許可申請被拒絕，而申請人未有就原訟法庭的決定提出上訴。

西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議]

考慮就《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的建議修訂(即考慮有關《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的申述及意見後建議作出的修訂)作出的進一步申述(城市規劃委員會文件第 10213 號)

[此議項以廣東話進行。]

15. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，表示與申述人／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申述和意見的會議中多次提及他的名字)相識：

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 侯智恒博士 | — 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 | — 曾與世界自然基金會香港分會有業務往來 |
| 何安誠先生 | — 本身認識司馬文先生 |
| 林光祺先生 |] |
| 廖迪生教授 |] 本身認識一些申述人 |

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]	

16. 委員備悉侯智恒博士、林光祺先生、廖迪生教授、黃仕進教授、張孝威先生和符展成先生已表示因事未能出席會議。由於張國傑先生所涉利益間接，而其他已申報利益指自己認識申述人／提意見人或他們的代表或林筱魯先生的委員並無跟他們討論或參與有關的事項，因此他們所涉利益輕微。委員同意他們可留在席上。

17. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理通知，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，其他的不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理通知，城規會將在這些人士缺席的情況下聆聽有關的進一步申述。

簡介和提問部分

18. 以下政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

- | | |
|-------|-----------------|
| 譚燕萍女士 | — 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 陳嘉豪先生 | — 規劃署城市規劃師／離島 1 |

進一步申述人

F1 – 二澳村村長龔學成

- 龔學成先生 – 進一步申述人
李立航先生 – 進一步申述人的代表

申述人

R11 – 嘉道理農場暨植物園公司

R12 – 聶衍銘

R13 – 趙善德

- 聶衍銘先生] 申述人和申述人的代表
趙善德博士]]
葉子林先生]]

R14 / C7 – 世界自然基金會香港分會

- 陳頌鳴先生 – 申述人和提意見人的代表

R15 – 香港觀鳥會

- 胡明川女士 – 申述人的代表

提意見人

C5 – 守護大嶼聯盟

- 謝世傑先生 – 提意見人的代表

19. 主席表示，西貢及離島規劃專員會向委員簡介進一步申述的背景。之後，主席會請進一步申述人或他的代表作口頭陳述，然後再請申述人和提意見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，每名進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表獲分配 10 分鐘時間陳述。在進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的進一步申述人／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。委員可向政府的代表、進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表提問。答問環節後，政府的代表、進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表便會離席。城規會將在他們不在場的情況下，就進一步申述的內容

進行商議，稍後會把城規會的決定通知進一步申述人／申述人／提意見人。

20. 主席請規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士向委員簡介進一步申述的背景。

21. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片向委員簡介各項進一步申述，包括對《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》(下稱「草圖」)作出建議修訂的背景、進一步申述提出的意見和建議、規劃評估結果和規劃署的意見。這些資料詳載於城市規劃委員會文件第 10213 號。

22. 主席請進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表闡述進一步申述的內容。

23. 主席應進一步申述人和他的代表的要求，請申述人和提意見人先行作出陳述。其他申述人和提意見人並無表示異議。

R 11 – 嘉道理農場暨植物園公司

R 12 – 聶衍銘

R 13 – 趙善德

24. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 歡迎草圖上所作出的建議修訂，把有關的土地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，以尊重現有的林地和濕地；
- (b) 「綠化地帶」屬保育地帶，推定不宜進行發展。把進一步申述地點劃為「綠化地帶」，做法恰當；
- (c) 他們在城規會聆聽有關的申述和意見時所作的口頭陳述，以及西貢及離島規劃專員在這次聆聽會簡介各項進一步申述時，已詳述他們要求把進一步申述地點改劃為保育地帶的理據；

在保育地帶內進行農業活動

- (d) 「農業用途」在「綠化地帶」屬第一欄用途，因此把進一步申述地點改劃為「綠化地帶」不會影響在有關地點進行的農業活動；
- (e) 如投影片的照片所示，在香港，在各類保育地帶內進行農業活動，已是司空見慣。在大嶼山貝澳的「海岸保護區」地帶、西貢蠔涌的「綠化地帶」和港島爛泥灣的「海岸保護區」地帶均有農業活動；以及
- (f) 把某地方劃為保育地帶，不會影響在該地方進行的真正農業活動。因此，他們支持建議的修訂。

[甯漢豪女士和梁慶豐先生此時到席。]

R14 / C7 – 世界自然基金會香港分會

25. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持兩項建議修訂，即修訂項目A(將二澳新村西面長有茂密樹叢的兩幅土地，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」)及修訂項目B(將二澳溪東岸北部的一幅土地，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」)；
- (b) 「綠化地帶」屬保育地帶。把土地劃為「綠化地帶」比把土地劃為「農業」地帶，更能有效地保護生態價值高的生境免受發展影響；以及
- (c) 在規劃署擬備的生境地圖上，二澳新村東面有一地方識別為林地。該地方亦應由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，以配合毗鄰林地的「綠化地帶」規劃。據悉，過去「農業」地帶內的小型屋宇申請獲得批准的比率約為60%。二澳新村東面的上述地方，應劃為保育地帶。

R15 – 香港觀鳥會

26. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據規劃署擬備的生境地圖，修訂項目 A 所涉的地方是茂密的林地，而修訂項目 B 所涉的地方則是有鹹淡水沼澤的河溪的河岸區。草圖的《說明書》訂明，區內的林地和河溪為具重要保育價值的動植物提供了棲息地，值得保護。該區錄得盧氏小樹蛙和弓背青鱗等瀕危物種出沒。根據草圖的《說明書》，該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值以及鄉郊環境，使其能與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的整體自然美景互相輝映。修訂項目 A 及 B 均符合草圖的整體規劃意向，因此支持建議的修訂。
- (b) 預期「綠化地帶」會發揮作為發展區界限、保存現有自然景觀和提供土地作靜態康樂場地的功能。然而，事實上，「綠化地帶」內小型屋宇申請獲得批准的比率甚高。有立法會文件指出，「綠化地帶」內小型屋宇申請獲得批准的比率達 57%。為消除「綠化地帶」內的發展壓力，應採用「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶這類不容許發展新小型屋宇的保育地帶；
- (c) 另一名出席人士指出，二澳新村東面的地方在規劃署擬備的生境地圖上識別為林地，但在草圖上卻劃為「農業」地帶，沒有得到足夠保護。雖然該處數十年前是農地，但經年累月下已演變成林地，並在生態上與郊野公園的林地融為一體。必須保護這片林地，把這片林地改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；
- (d) 總括而言，香港觀鳥會要求委員：
 - (i) 留意草圖所涵蓋的地區具重要生態價值；

- (ii) 支持建議修訂項目 A 及 B。為了更全面保護該區，所有「綠化地帶」應改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；以及
- (iii) 接納他們的申述，把其餘位於「農業」地帶內的林地改劃為不容許發展新小型屋宇的保育地帶。

27. 申述人／提意見人或他們的代表口頭陳述完畢，主席邀請進一步申述人及他的代表作口頭陳述。

F1 – 二澳村村長龔學成

28. 李立航先生及龔學成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 二澳的原居村民不滿聆聽會的安排。他們居於二澳，最為熟悉該區環境，因此應讓他們優先表達意見，然後才由環保團體發言。二澳有十多名村民要求出席今次聆聽會表達意見，但因聆聽會程序上的限制，他們的要求被拒。環保團體對村民的實際情況所知不多，所表達的意見與二澳目前的情況大相逕庭，卻因符合程序上的要求而獲邀出席會議。政府在處理村民要求出席聆聽會一事上，做法不近人情；
- (b) 有人提出不當指控，稱區內的農業活動並非真正的農業活動。這些指控並無根據，亦無證據支持；

[何安誠先生於此時到席。]

- (c) 村民進行的農業活動有助振興經濟，以及促進生態平衡，這一點從區內觀察到的雀鳥、蝴蝶和蜻蜓數目持續增加可見一斑；
- (d) 這些農業活動提供誘因，鼓勵村民重返鄉村。村民的農業活動與那些主要讓參加者享受農耕樂的農業體驗活動大不相同。那些人指控區內的農業活動不是真正的農業活動，是對村民的一種侮辱；

- (e) 修訂項目 A 所涉的地方是村民往來二澳新村與二澳舊村的關鍵地方。有關修訂會對二澳日後的發展造成不良影響，令區內無法興建通路，因為道路工程或會違反「綠化地帶」的規定。農地應劃為「農業」地帶。村民無意進行會令環境質素下降或破壞自己鄉村的發展。把有關地方改劃為「綠化地帶」以加強管制，是對村民的一種侮辱；

[余烽立先生於此時到席。]

- (f) 該村在高峰時期有超過 1 000 名村民居住。數百年前，村內的土地原本是由村民擁有。隨着時間流逝，歷經戰亂和政府更替，村民失去大量土地。過去數十年，環保人士藉保護環境為名不斷攻擊村民。有關的政府人員和城規會並沒有行使他們受賦予的權力秉行公義，保護村民的權利。城規會反而同意與有關土地毫無關係的環保團體的意見。城規會接納環保團體意見的決定並無理據支持；
- (g) 至於修訂項目 B 所涉的土地，主要是私人土地，亦是村民往來二澳新村與二澳舊村的必經之路。有關的農地讓村民有機會發展小型屋宇；
- (h) 修訂項目 A 所涉的土地應預留作小型屋宇發展。把有關土地劃為「綠化地帶」，令可供沒有私人土地的村民興建小型屋宇的政府土地減少；以及
- (i) 歡迎委員到訪二澳村，親自了解當地實情，然後撤回建議修訂，重新規劃該區。

29. 關於程序問題，主席澄清，只有曾作出進一步申述，以及曾作出申述或提出意見(建議修訂是在考慮該等申述或意見後制訂的)人士，方會獲邀出席進一步申述的聆聽會。其他不在名單上的村民，不會獲邀出席會議。

30. 申述人、提意見人、進一步申述人和他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

31. 委員提出以下問題：

- (a) 據城市規劃委員會文件所載，規劃署備悉表示支持的意見。規劃署是否如 F1 所稱，接納環保團體的意見；
- (b) 修訂項目 B 把有關地方改劃為「綠化地帶」。在該地帶內，是否可以興建道路，例如興建農業活動所用的道路。
- (c) 修訂項目 A 的兩幅土地是否村民的出入通道；
- (d) 是否有機制讓村民可向城規會申請規劃許可，以在「綠化地帶」內興建小型屋宇。沒有土地的村民如何可申請興建小型屋宇；以及
- (e) 有意復耕的村民是否可以在「綠化地帶」內進行農業活動。

32. 關於委員的問題，西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出以下回應：

- (a) 城規會考慮有關該草圖的申述及意見後，決定接納一些申述人的部分意見，作出建議的修訂；

在「綠化地帶」內興建道路

- (b) 在修訂項目 B 的「綠化地帶」內，現時有一條路連接二澳新村和二澳舊村；
- (c) 在「綠化地帶」內，政府統籌和落實的道路工程為經常准許的發展。至於在「綠化地帶」內興建私人道路，或須取得城規會的規劃許可，視乎工程的規模和是否需要填土或挖土而定。

在「綠化地帶」內興建小型屋宇

- (d) 草圖的《註釋》訂明，可根據條例第 16 條申請在「綠化地帶」內興建小型屋宇。城規會會根據有關「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」(規劃指引編號 10)、「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」等，考慮每宗申請；
- (e) 在「鄉村式發展」地帶內，小型屋宇是經常准許的用途。至於「農業」地帶和「綠化地帶」，要在該兩個地帶發展小型屋宇，則必須取得城規會的規劃許可。申請人須自行負責取得適合發展小型屋宇的土地；
- (f) 如申請人沒有擁有私人土地，他們可通過土地行政機制向地政總署申請批地，以取得政府土地發展小型屋宇；以及

「綠化地帶」內的農業用途

- (g) 草圖的《註釋》訂明，在「農業」地帶和「綠化地帶」內，「農業用途」是經常准許的用途，村民無須為繼續耕種或恢復耕種而申請規劃許可。

33. 關於修訂項目 A 的兩幅土地的用途，龔學成先生表示，該兩幅土地屬政府土地，既是日後小型屋宇申請的重要地方，亦是村民進出他們的私人地段的途徑。

34. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆聽會程序完成。主席多謝政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表出席會議，並表示城規會會在他們不在場的情況下，就進一步申述的內容進行商議，稍後會把城規會的決定通知進一步申述人、申述人及提意見人。政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表於此時離席。

商議部分

35. 主席扼要概述城規會收到的進一步申述的內容，並請委員就應否接納進一步申述表達意見。

36. 部分委員提出以下意見：

- (a) 城規會已仔細考慮各項申述及意見，並平衡所有相關因素，然後才建議順應申述的部分內容修訂草圖。環保團體或村代表沒有提供新的資料，為進一步修改建議修訂提供理據；
- (b) 雖然修訂項目 A 的兩幅土地為樹木茂密的林地，但由於該區現時已有農地，而且農業活動不多，相信不會有人為展開農業活動而砍伐樹木。此外，在「綠化地帶」內興建小型屋宇必須申請規劃許可，故無須把該兩幅土地改劃為「綠化地帶(1)」。
- (c) 修訂項目 A 及 B 把有關土地劃為「綠化地帶」，做法恰當。規劃署已就此事諮詢漁農自然護理署署長。漁農自然護理署署長表示，把有關土地劃為「綠化地帶」已足以保護該處的天然生境；
- (d) 關於村民憂慮建議修訂會妨礙興建道路的關注，在「綠化地帶」內，由政府統籌或落實的道路工程是經常准許的發展，如要興建私人道路，則可向城規會申請規劃許可。因此，村民的憂慮並無足夠理據支持；
- (e) 「農業用途」為「綠化地帶」經常准許的用途，故並無有力的理據支持把有關土地改劃回「農業」地帶；以及
- (f) 村民並無提供有力的理據支持擴大「鄉村式發展」地帶。日後如有需要擴大「鄉村式發展」地帶，當局可考慮把「鄉村範圍」內的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。

37. 經商議後，城規會備悉 F2 及 F3 表示支持的意見，並決定不接納 F3 餘下的意見和 F1 及 F4 的意見，以及同意按建議修訂修訂二澳分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 修訂項目 A 和 B 土地上的「綠化地帶」恰當，並無有力理據支持把這些土地改劃為其他保育地帶(F3 及 F4)；
- (b) 在「綠化地帶」內，「屋宇」用途須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。城規會將因應相關的規劃考慮因素，按個別情況考慮每宗申請(F3)；
- (c) 修訂項目 A 和 B 的「綠化地帶」內的私人土地是農地。這份分區計劃大綱草圖不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途(F1)；
- (d) 當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當的地點。把「鄉村範圍」內的所有土地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，並無有力理據支持(F1)；
- (e) 在擬備這份分區計劃大綱草圖的過程已諮詢區內人士、大澳鄉事委員會和離島區議會，他們的意見已獲城規會考慮，合適的意見已納入草圖內。二澳村原居民代表和大澳鄉事委員會亦提交了申述書。城規會已考慮了他們的意見和建議(F1)；以及
- (f) 與建議修訂沒有直接關係的意見／建議，內容與原來的申述書／意見書所提出的意見相似，城規會已予以考慮(F1 至 F4)。」

38. 城規會亦備悉，依據條例第 6H 條，該草圖須於其後作為包括該等修訂的草圖而理解。城規會須展示該等修訂，以供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。

39. 由於議程項目 4 下申請編號 A/YL-KTS/696 的申請人仍未到達，委員同意先考慮其他議程項目。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/404

擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的新界粉錦公路第 91 約地段第 3350 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、第 3351 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 3351 號 B 分段第 2 小分段(部分)和毗連政府土地闢設加油站連附屬設施(作包括辦公室、商店及服務行業、公廁和公眾停車場用途)，並進行挖土工程(城市規劃委員會文件第 10215 號)

[會議以廣東話進行。]

40. 下列委員已就此議項申報利益：

李國祥醫生 — 現為香港哥爾夫球會會員，該球會位於申請地點北面

41. 由於李國祥醫生只涉及間接利益，委員同意他可留在席上。

42. 秘書報告，這是申請人第二次提出延期要求。自上次於二零一六年八月五日延期後，申請人已提交進一步資料連同補充圖則，以及對運輸署、路政署、消防處、環境保護署和規劃署轄下城市設計及園境組所提意見的回應。城規會訂於二零一六年十二月二日(即今次會議)考慮這宗覆核申請。

43. 申請人的代表於二零一六年十一月二十二日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間研究及回應運輸署、路政署和消防處的意見。

44. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所訂的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料以回應政府部門的意見；而且申請人並非要求無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。

45. 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起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會又同意告知申請人，城規會已再給其兩個月時間，即已給予合共四個月時間讓其準備所要提交的進一步資料；因此，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 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將
《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/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 10217 號)

[此議項以廣東話進行。]

46. 秘書報告，《東涌擴展區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCE/1》涉及劃定房屋署(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)擬議公共房屋發展項目用地。長春社(R53)、世界自然基金會香港分會(R54)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R58)就這份分區計劃大綱圖提交了申述書。領賢規劃有限公司(下稱「領賢公司」)是香港水上運動議會(R2)的顧問，而 R1 則由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司 Coral Ching Limited 提交。以下委員已就此議項申報利益，

因為他們與上述機構／公司有聯繫／業務往來，或其近親可能在東涌擁有物業：

- | | | |
|-----------------------------------|-----|---|
| 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) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員，亦為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，並為長春社副主席及世界自然基金會香港分會保育顧問委員會委員 |
| 廖凌康先生
何安誠先生 |]] | 目前與房委會、太古公司和港鐵公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 目前與房委會和港鐵公司有業務往來，過往與太古公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與房委會和港鐵公司有業務往來，以及其公司是太古公司的租戶 |
| 符展成先生 | — | 目前與港鐵公司和領賢公司有業務往來，過往與房委會 |

有業務往來

- | | | |
|----------------|---|---|
| 張國傑先生 | — | 目前與港鐵公司有業務往來，過往與世界自然基金會香港分會有業務往來 |
| 余烽立先生 |] | 過往與房委會和港鐵公司有 |
| 林光祺先生 |] | 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會員，亦為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而該學系的一些活動曾獲港鐵公司贊助 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與港鐵公司有業務往來，但他沒有參與有關計劃 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署的僱員，但不涉及規劃工作 |
| 廖迪生教授 | — | 其近親可能在東涌擁有一項物業 |

47. 委員備悉，侯智恒博士、符展成先生、林光祺先生、黃仕進教授和廖迪生教授因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

48. 秘書簡介有關文件。二零一六年一月八日，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《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》，以供公眾查閱；城規會共接獲 59 份申述書和 78 份意見書。

49. 經考慮有關申述和意見後，城規會於二零一六年十一月十八日根據條例第 6(B)8 條決定不建議順應申述的內容修訂《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》。

50. 二零一六年十一月一日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一六年十二月八日延長六個月至二零一七年六月八日。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。

51. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/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《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，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 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將
《東涌谷分區計劃大綱草圖編號S/I-TCV/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10218號)

[此議項以廣東話進行。]

52. 秘書報告，蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)是建世投資有限公司／建世控股有限公司(R8、C1及C5)及東涌念園文化機構有限公司(R7)的代表。R10及C17由領賢規劃有限公司(下稱「領賢公司」)代表 Forestside Limited 提交，而 Forestside Limited 是會德豐地產有限公

司(下稱「會德豐公司」)的附屬公司；R31 由香港觀鳥會提交；R32 由長春社提交；R33 由世界自然基金會香港分會提交；而 R11 則由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司 Coral Ching Limited 提交。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與上述機構／公司有聯繫／業務往來，或其近親可能在東涌擁有物業：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與會德豐公司和領賢公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | 目前與會德豐公司和太古公司有 |
| 廖凌康先生 |] | 業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 其公司是太古公司的租戶 |
| 張國傑先生 | — | 目前與會德豐公司有業務往來，
過往與世界自然基金會香港分會
有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與會德豐公司有業務往來，
過往與蘇振顯公司有業務往來 |
| 黎庭康先生 | — | 涉及一宗與會德豐公司之間的訴
訟案件 |
| 侯智恒博士 | — | 為長春社副主席、世界自然基金
會香港分會的保育顧問委員會委
員及香港觀鳥會會員 |
| 廖迪生教授 | — | 其近親可能在東涌擁有一項物業 |

53. 委員備悉，符展成先生、侯智恒博士及廖迪生教授因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

54. 秘書簡介有關文件。二零一六年一月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據條例第 5 條展示《東涌谷分區計劃

大綱草圖編號 S/I-TCV/1》, 以供公眾查閱; 城規會共接獲 38 份申述書和 87 份意見書。

55. 經考慮有關申述和意見後, 城規會於二零一六年十一月十八日根據條例第 6(B)8 條決定不建議順應申述的內容修訂草圖。

56. 二零一六年十一月一日, 行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一六年十二月八日延長六個月至二零一七年六月八日。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。

57. 經商議後, 城規會:

- (a) 同意《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/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《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1A》的最新《說明書》(載於文件附件 III), 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 條將
《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10219 號)

[此議項以廣東話進行。]

58. 秘書報告，《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》的修訂項目涉及劃定房屋署(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)擬議公共房屋發展項目用地。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會及／或申述人／申述人的代表有聯繫／業務往來，當中包括 Coral Ching Limited(R1)的母公司太古地產有限公司(下稱「太古公司」)、代表香港水上活動議會(R5)的領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、長春社(R24)及世界自然基金會香港分會(R25)，以及／或在該區擁有物業：

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 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) | — 為擔任房委會策劃小組委員
會及資助房屋小組委員會委
員的民政事務總署署長的代
表；其近親在東涌市中心擁
有物業 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委
員 |
| 侯智恒博士 | — 目前與房委會有業務往來，
並為長春社副主席及世界自
然基金會香港分會保育顧問 |

委員會委員

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 廖凌康先生 |] | 目前與房委會和太古公司有 |
| 何安誠先生 |] | 業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與房委會有業務往來，
以及其公司是太古公司的租戶 |
| 劉興達先生 | — | 目前與房委會有業務往來，
過往曾與太古公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與領賢公司有業務往來，
過往與房委會有業務往來 |
| 余烽立先生 |] | 過往與房委會有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 張國傑先生 | — | 過往與世界自然基金會香港
分會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署的僱員，但
不涉及規劃工作 |
| 廖迪生教授 | — | 其近親可能在東涌擁有一項
物業 |

59. 委員備悉，侯智恒博士、符展成先生、林光祺先生和廖迪生教授因事未能出席會議。由於此項目屬程序性質，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

60. 秘書簡介有關文件。二零一六年一月八日，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《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》，以供公眾查閱；城規會共接獲 28 份申述書和 81 份意見書。

61. 經考慮有關申述和意見後，城規會於二零一六年十一月十八日根據條例第 6(B)8 條決定不建議順應申述的內容修訂草圖。

62. 二零一六年十一月一日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一六年十二月八日延長六個月至二零一七年六月八日。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。

63. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21A》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《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，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 9A

[公開會議]

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/H15/30A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10220 號)

[此議項以廣東話進行]

64. 秘書報告，由於其中一份申述書由海怡半島業主委員會 (R605) 提交，下列委員已就此議項申報利益：

霍偉棟博士 — 在海怡半島擁有一個物業

65. 由於此議項屬於程序性質，委員同意霍偉棟博士可留在席上。

66. 秘書簡介文件的內容。二零一五年十二月二十四日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》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 607 份申述書及 16 份意見書。

67. 城規會於二零一六年九月二十七日及二零一六年十一月十八日考慮有關申述和意見後，決定不建議對該分區計劃大綱圖作出任何修訂。

68. 二零一六年十一月一日，行政長官根據條例第 8(2)條同意城規會將該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一六年十一月二十四日延長六個月至二零一七年五月二十四日。由於考慮申述的程序已完成，該分區計劃大綱草圖現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《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 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《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該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) 同意最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

[會議小休 10 分鐘。]

一般事項

議程項目 6

[公開會議]

「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」－第一階段公眾參與
(城市規劃委員會文件第 10216 號)

[此議項以廣東話進行]

70. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及香港大學(下稱「港大」)為「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」(下稱「先導研究」)的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 |] | 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來，而其配偶在先導研究的公眾參與活動中是代表港大的主管 |
| 劉興達先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司與該系部分同事有業務往來，並曾贊助該系的一些活動 |
| 張國傑先生 | — | 與配偶於禮頓山共同擁有一個單位 |

71. 委員備悉，符展成先生、侯智恒博士、林光祺先生及黃仕進教授因事未能出席會議。由於此議項是向委員進行簡介，作為公眾參與活動的一部分，故此委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留席參與討論。

72. 以下政府代表及先導研究的顧問此時獲邀到席上：

規劃署

靳嘉燕女士 — 總城市規劃師／規劃研究

周文康先生 — 高級城市規劃師／規劃研究

土木工程拓展署

潘偉強先生 — 土力工程處副處長(規劃及標準)

何英傑先生 — 總土力工程師／規劃

王俊暉先生 — 高級土力工程師／地下空間發展

艾奕康公司

Mr Fred Ng — 高級項目經理

Dr Johnny Cheuk — 副項目經理

麥凱薈博士 — 規劃小組主管

梁善姮女士 — 項目規劃師

港大

周韻芝女士 — 項目經理

李嘉皓女士 — 高級項目主任

73. 主席歡迎各與會者，繼而邀請研究小組向委員簡介文件。

74. 規劃署總城市規劃師／規劃研究靳嘉燕女士表示，先導研究由規劃署及土木工程拓展署於二零一五年六月開展，探討四個策略性地區，即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地及金鐘／灣仔的地下空間發展潛力。先導研究旨在評估及辨識在這些地區發展地下空間所帶來的整體好處和重要事項、為更廣泛的地區制定地下空間總綱圖以及擬備合適的地下空間發展建議供未來可能的發展之用。先導研究的第一階段公眾參與已展開。

75. 麥凱薈博士借助投影片向委員簡介詳載於文件及第一階段公眾參與摘要的研究目的、地下空間發展的願景和機遇、本地和海外經驗、策略性地區的規劃和發展概念、發展地下空間的主要考慮因素以及研究過程。有關要點撮述如下：

研究目的

- (a) 先導研究旨在評估及辨識在四個策略性地區發展地下空間所帶來的整體好處和重要事項、為更廣泛的地區制定地下空間總綱圖以及擬備合適的地下空間發展建議；

願景和機遇

- (b) 先導研究的目的是在四個發展稠密並位於市區環境的策略性地區創造連貫、互通、高質素和富有活力的地下空間網絡，藉此改善行人連接、在優越的市區核心地點創建空間、提升生活環境及改善區內的交通情況，從而促進社區發展；

策略性地區的問題及擬議地下空間用途

- (c) 四個策略性地區的主要問題包括擠迫的人流和交通環境、缺乏空間容納社區設施服務不斷增加的人口，以及各區之間的行人連接不足，例如銅鑼灣與跑馬地、灣仔腹地與灣仔北，以及尖沙咀西的彌敦道與廣東道；

- (d) 具潛力的地下空間會提供地下行人連接，並提供商業、文化、社區設施及停車場；
- (e) 發展地下空間時，當局會採取措施盡量減少對現有設施，例如維多利亞公園的足球場和修頓遊樂場的干擾，同時亦會盡量保護成熟樹木；

限制

- (f) 先導研究下一階段需要處理的主要問題包括土力、結構和基礎設施的限制、與現有地下設施的連接(包括地庫、港鐵站及隧道)、消防安全及財務可行性(包括建設、營運和保養成本及收益)、業權及城市規劃事宜、執行安排、地下空間發展對地面設施／活動的影響以及在施工期間帶來的交通及社會影響；

第一階段公眾參與

- (g) 第一階段公眾參與於二零一六年十一月七日展開，為期三個月。簡介會、專題小組會議、公眾規劃工作坊及巡迴展覽會持續進行或將會進行。當局亦已設立一個網頁，以便發布公眾參與的資訊及收集公眾意見。到目前為止，當局共收回超過 300 份問卷；以及
- (h) 當局會考慮收到的公眾意見，然後制定概念地下空間發展方案及初步地下空間總綱圖。

76. 主席繼而邀請委員提出問題和意見。

77. 委員提出下列問題和意見：

先導研究的範圍

- (a) 委員支持透過發展地下空間改善行人連接及創建更多空間的目的；

- (b) 當局亦可考慮在新發展區發展地下空間，因為把地下發展空間納入新發展區的設計，可能會更具成本效益；

用途、設計及樓面面積

- (c) 地下空間適合用作社區用途，例如診所、圖書館、社區中心、自修室、博物館及商店；
- (d) 先導研究可參考海外經驗，採用露天庭園概念，讓地下空間有天然採光；
- (e) 與東京、哥本哈根等地善用地下空間作商店或社區設施不同，現時連接尖沙咀和尖沙咀東的行人路只有廣告牌及自動行人道，並非舒適的步行環境；
- (f) 當局應提供地下空間將會容納作商用和社區設施用途的樓面面積粗略估計數字，以供參考；

管理

- (g) 香港有部分隧道，例如位於跑馬地的一條隧道因管理不善，經常被露宿者佔用。先導研究應檢視如何妥善管理地下空間；以及

建築

- (h) 當局可考慮採用預製組件，縮短建築時間，從而減低在施工階段所造成的影響。

78. 土木工程拓展署土力工程處副處長(規劃及標準)潘偉強先生回應委員的問題和意見時表示，另一項全港性的城市地下空間發展研究亦接近完成，其結果可為此課題提供更多參考。他同意地下空間的管理十分重要，而新發展區可提供發展地下空間的機遇，並表示當局會擬備適當指引。

79. 土木工程拓展署總土力工程師／規劃何英傑先生補充說，先導研究的目的是促進行人連接及增加可用空間。倘地下

空間用作零售和社區設施，而又沒有解決市區擠迫的人流問題，則新設施只會吸引更多行人前往該區，令現有問題惡化。因此，有需要解決行人連接和暢達性的問題，以便提供額外空間用作社區／商業設施，令策略性地區更添活力。當局充分察悉對地下空間用作各種用途的要求，包括用作社區和商業設施，而相關意見亦已在與各區議會進行的諮詢會上反映。先導研究會進一步檢視該等用途與地下空間是否協調。另外，當局會吸取海外經驗，考慮部分以人為本的地下空間設計，例如採用天窗作天然採光，以改善行人的步行環境。為增添地下空間的活力，或會在適當地方設置合適的元素(例如零售、文化設施等)。未來的地下空間設計，適合行人散步，同時方便行人前往各個主要目的地，例如公共交通樞紐及工作處所。

80. 委員進一步提出下列問題和意見：

先導研究的範圍

- (a) 有許多海外的成功例子，例如在日本和台灣，能把地下通道結合商業用途。不過，在中國內地亦有涉及把防空隧道改為地下購物街的失敗個案。研究海外經驗時應同時考慮成功和失敗的個案；
- (b) 除了該四個策略性地區外，有兩個同樣擠迫的地區，即中環和旺角，亦具備發展地下空間的潛力。同樣地，灣仔合和中心與春園街之間的地區亦非常擠迫。當局可考慮把研究地區的範圍擴展至涵蓋莊士敦道至皇后大道東一帶的地方；
- (c) 由於四個策略性地區當中，有兩個(即金鐘／灣仔及銅鑼灣／跑馬地)位置十分接近，當局可考慮把這兩區連接起來，增強連接性；
- (d) 當局或可邁出更大的一步，探討是否能把四個策略性地區連接，令行人可橫越維多利亞港；

與其他研究／建議的銜接

- (e) 先導研究與土木工程拓展署正在進行的「岩洞發展長遠策略－岩洞總綱圖」研究是否會有銜接；
- (f) 灣仔區議會曾於二零零八年討論在銅鑼灣與跑馬地之間設置一條行人連接，先導研究與有關建議會否作出配合；

[霍偉棟博士此時到席。]

公眾參與

- (g) 由於地下空間發展可能需時數十年才能完成，因此公眾參與應包括年青一代，因為他們會是未來地下空間的真正使用者。研究小組的建議應考慮年青人的期望；

用途和設計

- (h) 每個策略性地區都有許多歷史文化遺跡。當局應藉此機會把這些歷史文化元素加入地下空間，令其更具吸引力；
- (i) 由於本港缺乏表演場地，當局可探討在研究地區闢設地下表演場地的可能性；
- (j) 除了把盧押道垃圾收集站遷至地底外，當局可探討在地下空間設置其他回收設施；
- (k) 在歐洲，地下空間會用作停泊單車及回收設施。由於研究中的地下空間需要多年才能實現，因此地下空間的用途應充分考慮未來一代生活方式的可能轉變；
- (l) 尖沙咀與尖沙咀東之間的地下行人通道是很好的例子，展現了一條高效高功能的全天候行人通道；

- (m) 由於地下泊車設施，尤其是自動泊車系統，對照明和空氣調節的要求不高，因此屬於合適的設施；
- (n) 地下空間發展可被視為一個契機，提供額外空間作商業和社區用途，同時舒緩現時市區(例如銅鑼灣崇光百貨公司與時代廣場之間的地段)的擠迫問題；以及
- (o) 設置地下空間時，除了功能方面的考慮以改善行人連接外，良好的地下空間設計(例如巴黎大堂(Le s Halles))為使用者提供十分舒適的環境亦至為重要。正如第一階段公眾參與摘要第 6 至第 7 頁的圖象所顯示，當局應進一步研究能夠改善空氣流通和採光的開放式庭園概念及沉降式廣場設計；

可能造成的影響

- (p) 雖然設置地下空間可改善銅鑼灣與天后及銅鑼灣與跑馬地之間的連接性，但亦可能會吸引更多人居住在這些地區，因而加重社區設施的負擔，以及令現時的交通問題惡化。當局應進一步研究有關建議在這些地區的可持續性；
- (q) 改善連接會增加人流。當局應提供適當的管理措施和足夠的地面輔助運輸設施以應付增加的人流；
- (r) 由於有關建議可能需要數十年才完成，因此當局在施工期間應提供臨時的交通和管理措施；

開支及財務可行性

- (s) 財務可行性是需要審慎評估的範疇。參考西九龍文化區的地庫發展，興建地下空間的費用可以非常高昂。在推行任何地下空間發展計劃前，研究小組應在較早階段估計建造成本，並評估其財務可行性；

- (t) 研究小組亦應評估興建地下空間時所產生的碳足跡，並分析擬議地下空間發展在經濟和環境方面帶來的好處／開支；
- (u) 倘若涉及私人土地，當局須處理體制方面的事宜，例如土地擁有權及收地事宜。另外，在任何私人發展底下進行地下空間發展可能會影響其現時及重建後的價值。選擇地下空間發展的地點時，當局須審慎考慮這一點；

[邱浩波先生於此時離席。]

規劃和執行

- (v) 是否需要就地下空間的擬議用途擬備／修訂法定圖則；以及
- (w) 當年興建九龍半島酒店與新世界中心附近的地下連接時曾遇到若干難題，因此可否在將來在規劃和落實地下空間發展時吸取其經驗。

81. 關於是否需要就地下空間發展擬備／修訂分區計劃大綱圖的問題，秘書回應說，部分分區計劃大綱圖已納入對地下空間的管制，例如堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖對地下廢物轉運站的管制。視乎擬議地下空間發展的性質，相關分區計劃大綱圖及其《註釋》可作適當修訂以反映規劃意向。

82. 土木工程拓展署土力工程處副處長(規劃及標準)潘偉強先生、規劃署總城市規劃師／規劃研究靳嘉燕女士、土木工程拓展署總土力工程師／規劃何英傑先生及艾奕康公司高級項目經理 Mr Fred Ng 回應委員的提問和意見，要點如下：

先導研究的範圍

- (a) 全港性地下空間發展可行性研究的主要目的是探討在香港市區及新市鎮發展地下空間的可能性。其中一個觀察是，鑑於用地的環境，並非所有已發展地

區都適合發展地下空間。以中環和旺角為例，這兩個地區已設有完善的行人天橋系統；

- (b) 先導研究的下一階段是為包括四個策略性地區在內的更廣泛地區制定地下空間總綱圖，其中一個目的是制定完善的地面和地下綜合行人通道系統；

與其他研究／建議的銜接

- (c) 相關區議會曾討論路政署對連接維多利亞公園與黃泥涌道的行人隧道系統的研究，當中確立有需要設置地下行人通道連接維多利亞公園與黃泥涌道。先導研究不會凌駕這項建議，但會從較廣闊的地區角度作出適當調整，進一步改善擬議系統的連接性；
- (d) 岩洞發展的模式一般是向市區邊緣的山坡橫向發展，而地下空間發展則大致上是在市區進行地庫式垂直發展。岩洞和地下發展都是可能提供長遠土地供應的來源；

公眾參與

- (e) 先導研究已考慮多項措施以便不同年齡組別的人士都能參與，例如設立一個針對年輕一代的網上照片分享平台《相·說》，以收集他們對香港地下空間發展的意見和期望；

用途和設計

- (f) 與其他項目比較，先導研究涵蓋大範圍的地區，相對而言較易物色合適地點進行地下空間發展；
- (g) 地下空間設計是否成功，視乎能否把使用者的密閉感覺減至最少。當局於先導研究的下一階段制定概念方案時，會審慎考慮各種因素，例如天然採光的效能、可用空間的數量及公共交通設施的連接性；

- (h) 關於地下空間可容納的設施類別，當局已於第一階段公眾參與時諮詢了公眾的意見，而研究小組會整理所收集到的意見；
- (i) 吸取過往的經驗，有關地面和地下空間的綜合發展應有具前瞻性的全面規劃。當局會另行研究擬定適當的指引；

建造、開支和影響

- (j) 發展地下空間的其中一個目的是提供另一個行人連接的途徑，以便分散人流，並創建空間作不同用途，以應付社區的需要。以銅鑼灣為例，倘地下空間能創建具吸引力的活動樞紐，將有助把銅鑼灣核心區的部分現有活動／用途轉移至地下。地下空間亦可能提供機會設置額外的停車場，以應付區內車位不足的情況；
- (k) 下一階段將會研究各項技術評估，包括四個策略性地區的合適概念方案的建築成本、設計、交通影響、環境影響、土地擁有權、管理及規劃要求。第二階段公眾參與將會諮詢公眾對各個概念方案及初步地下空間發展總綱圖的意見；以及
- (l) 關於興建九龍半島酒店與新世界中心附近的地下連接事宜，當時面對的主要障礙包括沿梳士巴利道地底行走的西鐵線的走線問題。

83. 主席總結討論，並要求研究小組在進一步制定概念方案／建議時考慮委員的觀點／意見。他多謝研究小組出席會議向委員簡介先導研究及回答／回應委員的提問和意見。他們於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

[黎慧雯女士、李美辰女士及何安誠先生於小休時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/696

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田四排石第 103 約地段第 810 號 A 分段、第 810 號 B 分段及第 810 號餘段(部分)闢設臨時宗教機構(華光廟)(為期三年)
(城規會文件第 10214 號)

[此議項以廣東話進行。]

84. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士 一 其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇

85. 委員備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

86. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 一 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

尹子剛先生] 申請人的代表
鄧影君女士]
(盈卓物業投資顧問有限公司)

87. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士向委員簡介這宗覆核申請。

88. 錢敏儀女士借助投影片，向委員簡介文件中所詳載有關這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)

轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作出的考慮、申請人所提出的理據，以及規劃考慮因素及評估。

89. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄧影君女士及尹子剛先生陳述下列要點：

申請的性質及申請人

- (a) 這宗申請擬為鄧氏村民興建一座臨時廟宇，以供奉他們的神明華光，即「火神」。擬建廟宇為單層構築物，以木材興建；
- (b) 申請人華光廟宇委員會(香港)有限公司(下稱「該公司」)是一間擔保有限公司。成立該公司是為了提交目前的規劃申請，以及管理擬議廟宇。該公司為非牟利機構，廟宇則自負盈虧，倘有任何盈利，會作社區的慈善用途；

與周邊地區是否協調

- (c) 申請地點毗鄰有農地、休閒農場、墓地和空地，遠處的四排石為民居，約有 25 戶；
- (d) 申請地點鄰近墓地且遠離民居，因此適合作廟宇用途。經多輪討論後，擬議發展得到錦田鄉事委員會的支持；
- (e) 在中國文化中，農業社會普遍會供奉神明，包括「土地公」及「社神」。供奉地點通常接近農業活動進行的地方。擬建廟宇的規模僅略大於小型的「社壇」，與周邊地區並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展大致上與現有景觀環境並非不相協調；

「農業」地帶的規劃意向

- (f) 從土地用途規劃的角度而言，「宗教機構」屬於「農業」地帶或會獲城規會准許的用途。倘廟宇用途不獲准在偏遠鄉郊地區進行，則難以在其他地方物色合適的地點；
- (g) 備悉漁農自然護理署(下稱「漁護署」)從農業的角度考慮，不支持這宗涉及「農業」地帶的申請。有別於先前的申請，申請人已就管理和設計擬建廟宇提供詳細資料，並會保存樹木，以及提交美化環境建議，以冀改善該區的市容；
- (h) 擬議發展不會對區內的休閒農場造成負面影響。休閒農場鄰近申請地點，位置偏遠，遊人罕至。鑑於擬建廟宇會增加該區的人流，一名休閒農場的經營者已表示支持這宗申請；
- (i) 倘申請獲批准，申請人承諾會遵守環境保護署及漁護署的規定；

立下不良先例

- (j) 申請地點由一名村民捐出，鄰近村民的祖墳。該地點位於遠離住宅發展項目的偏遠地區，鄰近公共交通設施。擬建廟宇得到錦田鄉事委員會的支持。申請所涉情況屬其獨有，因此不會立下先例。僅以該用地先前的申請曾被城規會拒絕為理由而駁回這宗申請，實不合理；
- (k) 倘申請獲批准，擬議發展須遵守城規會施加的規劃許可附帶條件。這宗申請與先前的申請不同，因為先前申請所涉的地點有 22% 的地方已鋪築地面，而且涉及混凝土構築物，但擬建廟宇只包括簡單的構築物，而且只申請為期三年的臨時規劃許可。該區的風水不會受影響，廟宇亦不會用作靈灰安置所或用於存放遺骸；
- (l) 擬建廟宇旨在配合村民的宗教需要。村民的宗教信仰即使或有別於主流，亦應受到尊重。城規會的其

中一個宗旨是為社區謀福祉，而錦田村民希望可在其社區興建擬議廟宇；以及

- (m) 沒有其他選址較申請地點適合作廟宇用途。請委員從優考慮這宗申請。

90. 申請人的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

91. 委員提出以下問題：

宗教的性質

- (a) 供奉華光的起源；華光源自佛教還是道教；現時的祭祀形式為何；
- (b) 為何鄧氏村民希望在錦田興建一座供奉華光的廟宇；
- (c) 留意到有 20 多名錦田村民支持申請，錦田村民還有什麼宗教信仰；

有關申請人的資料

- (d) 該公司的性質及股東；
- (e) 該公司是否計劃根據《稅務條例》第 88 條註冊為慈善組織，以及根據《華人廟宇條例》為廟宇註冊；
- (f) 現時的申請人是否與先前申請的申請人相同；
- (g) 申請人有否接觸華人廟宇委員會，就設立廟宇徵詢其意見；
- (h) 興建擬議廟宇的財政來源；

擬建廟宇

- (i) 會否在廟宇內擺放華光像，以及為何廟宇需要兩個構築物；
 - (j) 倘申請獲批准，為期三年的臨時規劃許可屆滿後，會否拆卸廟宇；
 - (k) 廟宇落成後，會否舉辦大型祭祀儀式或其他活動；舉辦儀式和活動的次數為何；以及
- (1) 為何選擇申請地點，是因宗教還是風水理由。

[何立基先生、林兆康先生及梁慶豐先生於此時離席。]

92. 鄧影君女士及尹子剛先生在回應委員的提問時，陳述下列各點：

宗教背景

- (a) 在不同時代，供奉華光曾被歸類為佛教，亦曾被歸類為道教。中國善信並不在乎所信奉的神明(例如黃大仙)屬何宗教；
- (b) 由於以竹搭建的臨時戲棚易受祝融威脅，因此「火神」華光早年廣受梨園子弟供奉。過往盂蘭節會上演神功戲，供奉華光，並會向有需要的人士派米；
- (c) 錦田村民須在家中供奉華光，因為全港唯一的華光廟位於大澳，離錦田甚遠。為答謝華光神恩並進行若干宗教儀式，錦田村民希望錦田有一間臨時華光廟；
- (d) 支持申請的 20 多名錦田村民均為四排石的村民，他們先前曾反對申請，但經申請人澄清無意把擬建廟宇改為靈灰安置所後，他們表示支持申請；
- (e) 其他錦田村民或許有其他宗教信仰。至於沒有在錦田興建廟宇的宗教，其善信會在家中供奉神明；

申請人的資料

- (f) 該公司於二零一四年成立，是一家擔保有限公司。股東包括申請人及該名捐出申請地點的村民。該名村民為拜謝華光治癒其脊柱，捐出申請地點作廟宇用途。成立該公司是為了提交目前的規劃申請，以及營辦擬議廟宇；
- (g) 該公司為非牟利機構，但由於擬議廟宇尚未營運，因此沒有按照《華人廟宇條例》註冊。該公司亦非根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善組織。若申請獲得批准，以及該廟宇投入運作，該公司會較易根據上述條例進行註冊；若該公司決定長期營辦一所廟宇，亦會向華人廟宇委員會索取詳細資料；
- (h) 申請人並非先前申請的申請人。先前的申請被城規會拒絕，因為缺乏有關發展的設計和運作方面的資料，亦未能證明相關發展不會對四周地區造成負面影響；
- (i) 申請人並未就申請徵詢華人廟宇委員會的意見；
- (j) 由於擬議廟宇還尚未向華人廟宇委員會註冊，以及該公司並非根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善組織，因此不符合資格獲批優惠地價。該廟宇須自負盈虧，向社區及信眾籌募經費。由於大部分職員均是義工，以及只會搭建臨時構築物，預計擬議廟宇的建造及運作成本不高；

擬議廟宇

- (k) 基於風水理由，以及為符合消防規定，該廟宇包括兩座各 900 平方呎的構築物，其中一座為供奉華光之用，內有一尊約二至三呎高的神像；另一座則作供奉地藏王菩薩之用；
- (l) 除了上述兩座廟宇構築物外，亦會為有關發展設置一個廁所；

- (m) 擬議廟宇屬臨時性質，為期三年。倘該廟宇在規劃許可有效期屆滿後需予清拆，申請人或會物色出租物業，以繼續該廟宇用途；
- (n) 除了酬謝神恩的儀式外，擬議廟宇內不會進行其他儀式。每隔十年，錦田會進行一次大型的打醮。上一次的打醮在二零一五年進行；以及
- (o) 申請地點由一名村民捐贈，位於祖墳的前方，附近沒有住宅用途，因此適合作廟宇用途。此外，鄧氏村民亦沒有提出反對。

93. 關於先前的申請，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士表示，先前有三宗關乎同一「農業」地帶的規劃申請，其中兩宗涉及燒烤場用途的申請被拒絕，而另一宗涉及休閒農場的申請則獲批准。在提出意見的法定期內，有 212 名提意見人來函反對申請。另外，在提出意見的法定期屆滿後，有三名提意見人來函支持申請，當中一人提交了一封表示支持並附有 21 個簽名的信件。

94. 由於委員沒有再提問，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，並會在適當時候通知申請人城規會的決定。主席感謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們此時全部離席。

商議部分

95. 主席請委員發表意見，一些委員陳述了以下數點：

- (a) 雖然申請人提供了更多有關民間宗教的資料，包括所進行的活動及奉祀模式，但仍然沒有有力的理據可支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 村民對於擬議廟宇的需求似乎不大。華光的信徒，可繼續在家中進行供奉；

- (c) 擬議廟宇並非根據《華人廟宇條例》註冊的廟宇，而申請人亦非根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善組織。擬議發展沒有得到政策方面的支持；以及
- (d) 申請地點並非擬議廟宇的唯一選擇。申請人仍可物色其他合適的用地／處所作擬議用途。沒有足夠的資料證明倘批准這宗作臨時用途的申請，擬議用途會在三年有效期屆滿後終止。

96. 地政總署署長甯漢豪女士告知委員，一般而言，優惠地價的概念只適用於有人向政府申請批出政府土地以營辦廟宇的情況。由於申請地點位處私人地段，若城規會批准申請，申請人須就農地上的擬議廟宇構築物向地政總署取得豁免。雖然申請人聲稱擬議用途旨在滿足社區的信仰需求，為信眾提供地方讓他們酬謝華光神恩，但由於申請人還未根據《稅務條例》第 88 條申請註冊，他們營辦廟宇(非為牟利機構)的意圖在現階段仍然不明確。

97. 委員認為，申請人並未有提供重要的新資料以支持申請，以及自申請於二零一六年六月二十四日被小組委員會拒絕後，規劃情況未有改變。

98. 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。申請書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；以及
- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會立下不良先例，令其他同類用途在「農業」地帶內繁衍。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行]

99. 餘無別事，會議於下午一時十分結束。