

二零一八年一月五日舉行的城市規劃委員會
第 1160 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

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

楊偉誠博士

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

廖凌康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

地政總署署長

陳松青先生

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

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

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

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

[公開會議]

通過二零一七年十二月十五日第 1159 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年十二月十五日第 1159 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

核准草圖

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一七年十二月五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下的分區計劃大綱草圖：

- (a) 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-FTA/16)；
- (b) 恐龍坑分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-HLH/11)；
- (c) 文錦渡分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-MKT/4)；
- (d) 九龍塘分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K18/21)；
以及
- (e) 西營盤及上環分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H3/31)

3. 委員備悉，核准上述分區計劃大綱圖一事已於二零一七年十二月十五日在憲報公布。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/628

擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村第 22 約
地段第 362 號 A 分段第 1 小分段及第 362 號 A 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 10372 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

4. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 陳卓玲女士 | － | 規劃署粉嶺沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 容伯煬先生 | － | 規劃署城市規劃師／大埔 1 |
| 鄭嘉雯女士 | － | 申請人的代表 |

5. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

6. 沙田、大埔及北區規劃專員陳卓玲女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10372 號(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、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

[霍偉棟博士、陳福祥博士、黃幸怡女士和梁慶豐先生在沙田、大埔及北區規劃專員作簡介時到席。]

7. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄭嘉雯女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點坐落在一九七二年劃定的荔枝山村「鄉村範圍」內。申請地點於一九八零年納入大埔分區計劃大綱圖的「綠化地帶」內。在這之前，在「鄉村範圍」內興建小型屋宇無須向城規會申請規劃許可。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編號 10(規劃指引編號 10)，關於申請興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而該項發展旨在應付原居村民的需求，申請可能會獲批准；但有關屋宇必須設有合適的排污設施及通道。這宗申請的理據，就是沒有足夠土地應付住屋需求；
- (b) 「綠化地帶」的規劃意向主要是促進自然環境保育，以及防止市區式發展滲入該地帶。「綠化地帶」主要包括斜坡和山坡。「綠化地帶」內的土地大部分屬政府土地。設立「綠化地帶」的主要目的，是保存現有自然景觀和風景勝地；界定市區的外圍界線，並作為緩衝地帶；以及提供更多靜態康樂用地。不過，二零一四年，荔枝山村東面一幅 4.25 公頃的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶，以發展住宅，當中涉及約 1 100 棵樹木和一條天然河溪。這不符合「綠化地帶」有關界定市區外圍界線的規劃意向，並會導致清除天然植被和失去自然景觀。反之，申請地點現被圍板包圍，面積只有約 160.8 平方米，距離「住宅(乙類)8」地帶只有約 10 米。擬建的小型屋宇不涉及砍樹，也不會對自然景觀造成負面影響。因此，如城規會拒絕這宗申請，對申請人並不公平；
- (c) 擬建的小型屋宇符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為該小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%在

荔枝山村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；

- (d) 雖然規劃署估計「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地約有 0.52 公頃，但這些土地有部分現為道路、斜坡、有植被的地方、私人花園、泊車地方或與道路十分接近，不宜發展小型屋宇。因此，「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求；
- (e) 批准這宗申請不會為同一申請地點立下不良先例，因為申請地點先前有一宗申請於二零零九年三月十三日獲小組委員會批准，而有關的規劃許可於二零一三年一月續期，有效期至二零一七年三月十三日；以及
- (f) 雖然總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但經諮議的大部分政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。此外，城規會亦沒有收到有關這宗覆核申請的公眾意見。

[邱浩波先生此時到席。]

8. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表簡介完畢，主席於是請委員提問。

9. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點有多少百分比的面積位於「鄉村範圍」內；
- (b) 申請地點是否涉及先前一宗獲小組委員會批准的申請，批准的理由為何；
- (c) 同類申請獲批准的理由為何，該些已獲批准的申請有否涉及清除現有的天然植物；

- (d) 荔枝山村「鄉村式發展」地帶內可用土地的狀況如何；
- (e) 申請地點東面劃為「住宅(乙類)8」地帶的用地的狀況如何；
- (f) 申請地點與該「住宅(乙類)8」地帶位置接近，正如有申請因為地點靠近現有村落而獲批准，可否給予這宗申請類似的考慮；以及
- (g) 申請地點是否位於斜坡上，是否需要進行土地平整工程。

10. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳卓玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點約有 61.2%面積位於「鄉村範圍」內；
- (b) 申請地點涉及先前一宗由另一申請人提交擬建小型屋宇的申請(編號 A/TP/420)。該宗申請於二零零九年三月十三日獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由是擬建的小型屋宇大致上符合「臨時準則」，因為該小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%在「鄉村範圍」內，以及在考慮該宗申請時，有關「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。該宗申請(編號 A/TP/420)的規劃許可曾獲續期一次，隨後於二零一七年三月十四日已告失效；
- (c) 雖然如此，城規會近年在審批小型屋宇發展申請時，取態較審慎，在考慮可供發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較從前更着重由地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數字，而不是原居村民經地政總署提供將接獲申請的預測數字。因此，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

- (d) 擬各建一幢小型屋宇的申請編號 A/TP/574 至 576 於二零一五年四月二十四日經城規會覆核後獲批准。該三宗申請所涉地點靠近現有村落，而且完全位於「鄉村範圍」內，因此獲從寬考慮。在考慮該三宗申請時，三個申請地點主要長滿雜草；
- (e) 在評估荔枝山村「鄉村式發展」地帶內可用作興建小型屋宇的土地面積時，北面的道路、斜坡和天橋旁的地方均沒有包括在內；
- (f) 申請地點東面的土地在二零一四年由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶，作住宅發展之用。該幅已改劃的土地的北面部分之前是政府的工地，南面部分是採泥區。該幅土地已經出售，以及建築圖則已獲批准；
- (g) 城規會在考慮發展小型屋宇的規劃申請時，一般會考慮申請地點是否靠近現有村落，而非其他住宅發展項目；以及
- (h) 申請地點位於斜坡上。根據總城市規劃師／城市設計及園境的意見，預料有需要進行地盤／通路平整工程。

11. 鄭嘉雯女士亦作出回應如下：

- (a) 她質疑「鄉村式發展」地帶內可用的土地是否足以應付尚未處理的小型屋宇需求；以及
- (b) 現時有一條非正式的通路通往毗鄰申請地點的臨時構築物。

12. 由於委員再沒有問題要提出，主席向申請人的代表表示這宗覆核申請的聆聽會程序已經完成，城規會將在她離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

13. 有些委員表示，由於這宗申請涉及先前一宗獲批准的申請，因此可以從寬考慮。有些委員則認為，由於先前批給的規劃許可已告失效，而所批給的延期許可限期亦已屆滿，因此這宗申請應視為新的申請，而不應只當作另一宗延期申請處理。

14. 一名委員指出，以往考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，城規會會考慮尚未處理小型屋宇申請數目和由相關村落的原居民代表所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字。近年，城規會考慮小型屋宇發展的規劃申請時，取態更為審慎，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目。

15. 有些委員認為，應視這宗申請為新的申請，並應以更審慎的做法來作評估。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，為使發展模式較具條理，避免更多小型屋宇在「綠化地帶」內發展，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，會較為合適。

16. 一名委員提出，由於這宗申請所涉地點毗鄰擬於「住宅(乙類)8」地帶內進行的住宅發展，因此應否從優考慮。與會者備悉，該幅「住宅(乙類)8」用地是經過法定圖則制訂程序而改劃的，對規劃情況的改變作出了詳盡的考慮，並進行了聆聽會。如果申請地點不再適宜劃為「綠化地帶」，並應改劃作住宅用途，恰當的做法是展開法定圖則制訂程序。在此之前，現時提交城規會考慮的是一宗擬在「綠化地帶」內進行發展的規劃許可申請。

17. 與會者亦備悉，這宗申請的規劃情況與編號 A/TP/607 的申請相似，後者所涉的地點更接近現有的村落，該宗申請於二零一六年被拒絕。

18. 主席就以上的討論作結。雖然申請地點涉及先前獲小組委員會在有附帶條件下批准的申請，但有關的規劃許可已告失效。這宗申請應視為新的申請，按現時的情況予以評審。這宗申請應按「綠化地帶」的情況來考慮，毗鄰用地改劃為「住宅(乙類)8」地帶，與這宗申請並不相關。至於小型屋宇需求，城

規會近年採取更審慎的做法，較着重地政總署提供的尚未處理小型屋宇批建申請數目。規劃署的代表已表示，該「鄉村式發展」地帶內有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。此外，有意見關注批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。因此，沒有有力理據支持偏離小組委員會的決定。

19. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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，因為擬議發展須砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻；
- (c) 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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (d) 荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (e) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境及景觀質素下降。」

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/250

擬在劃為「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設加油站連銷售辦公室
(城市規劃委員會第 10373 號)

[此議項以廣東話進行。]

20. 梁慶豐先生就此議項申報利益，因為他曾就覆核申請的一般程序向申請人的顧問測建行有限公司提供意見，但他沒有參與這宗申請。由於此議項涉及要求延期，而梁慶豐先生沒有直接參與這宗申請，會議同意他可留在席上。

21. 秘書向委員簡介，申請人的代表於二零一七年十二月十三日致函城規會秘書，要求城規會延期一個月才就覆核申請作出決定，讓申請人有更多時間研究及擬備進一步資料，以回應環境保護署、運輸署、路政署及規劃署所提出的意見。自第一次延期以來，申請人已提交進一步資料，連同經修訂的布局設計圖及經修訂的技術評估(包括交通影響評估及環境評估)。

22. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引有關「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」所載的延期準則(城規會規劃指引編號 33)，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。申請人並非要求把日期無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

23. 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，這宗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小組委員會考慮。城規會亦同意，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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。由於這

宗覆核申請已是第二次延期，城規會同意告知申請人，城規會已給其合共三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。

[雷賢達先生於此時離席。]

西貢及離島區

議程項目5

[公開會議]

《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/B》－初步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 10374 號)

[此議項以廣東話進行。]

24. 秘書報告，小蠔灣分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)涉及一幅擬作靈灰安置所發展的用地及小蠔灣車廠的上蓋發展項目。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)現佔用和營運有關車廠。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任港鐵公司該擬議綜合發展項目顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益，因為與私營骨灰龕牌照委員會、港鐵公司、奧雅納公司及艾奕康公司有聯繫／業務往來：

黎慧雯女士]	目前與港鐵公司、奧雅納公司及
劉興達先生]	艾奕康公司有業務往來
符展成先生]	
何安誠先生	—	目前與港鐵公司有業務往來，過 往與艾奕康公司有業務往來
張國傑先生]	其公司目前與港鐵公司及奧雅納
黎庭康先生]	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
余烽立先生	—	過往與港鐵公司、奧雅納公司及

艾奕康公司有業務往來

- 廖凌康先生 — 過往與港鐵公司有業務往來
- 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，目前與奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來
- 梁慶豐先生 — 為「處理鐵路方案反對意見聆聽委員會」召集人
- 霍偉棟博士 — 為交通諮詢委員會委員
- 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合作舉辦多個藝術項目
- 張孝威先生 — 為私營骨灰龕牌照委員會委員

25. 委員備悉，黎慧雯女士及侯智恒博士因事未能出席會議。根據城規會的辦事程序與方法，由於新圖則上的擬議靈灰安置所及擬議小蠔灣車廠上蓋發展項目是由規劃署提出，故上述委員就此議項申報的利益只須記錄在案，他們均可留在席上。

26. 以下的政府代表獲邀到席上：

- 譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員
- 蕭爾年先生 — 規劃署高級城市規劃師／離島 1

27. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

28. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介制訂該分區計劃大綱圖的需要、現有土地用途、就小

蠓灣車廠用地接獲的發展建議、土地用途的規劃考慮因素、該分區計劃大綱圖的一般規劃意向及所劃設的土地用途地帶。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10374 號。

[符展成先生在簡介期間到席。]

29. 主席表示，現時小蠓灣區並未涵蓋於任何法定圖則，故須有大綱草圖為該區訂定所需的規劃管制。擬議小蠓灣車廠上蓋發展項目是政府多管齊下增加土地供應的其中一項措施。她請委員留意，擬議上蓋發展項目不應與擬議小蠓灣填海工程混為一談，後者仍須進一步研究，不會涵蓋於該分區計劃有綱圖內。她接着請委員提問和提出意見。

小蠓灣車廠的擬議上蓋發展項目

30. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議 30 000 平方米非住用總樓面面積會否包括政府、機構及／或社區設施的總樓面面積；
- (b) 擬議上蓋發展項目的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制；
- (c) 擬議上蓋發展項目可否提供更多政府、機構及社區設施(例如長者設施)；
- (d) 鑑於圖示的車廠設計體積龐大，有否在設計方面訂定後移等規定以盡量減輕車廠在視覺方面的影響；
- (e) 如何確保公眾日後可受惠於擬議上蓋發展項目；以及
- (f) 擬議發展項目在發展密度方面與東涌新市鎮有何不同。

31. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 港鐵公司已提交擬議發展計劃，證明小蠔灣車廠用地的上蓋發展項目在技術上是可行的，對環境的影響亦可以接受。為確保發展項目的布局與附近地方融和協調，必須以發展藍圖的形式，提交有關在車廠用地上蓋進行發展的的規劃申請予城規會審批；
- (b) 根據大綱草圖有關「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶的《註釋》，擬議 30 000 平方米的非住用總樓面面積用作商業發展，為上蓋發展項目的日後人口提供配套設施。政府規定建造或主要用作鐵路車廠／車站及相關設施、公共交通交匯處、學校、政府、機構或社區設施或社會福利設施的樓面面積，可按分區計劃大綱圖獲豁免計入總樓面面積；
- (c) 根據港鐵公司的擬議發展計劃，有關發展會提供不同的政府、機構或社區設施(例如學校、幼稚園及社會福利設施)。大綱草圖及港鐵公司的建議已提交政府部門傳閱以收集意見。社會福利署已就上蓋發展項目日後關設的政府、機構或社區設施提出意見。大綱草圖《說明書》亦已訂明所需提供的政府、機構或社區設施(包括社會福利設施)；
- (d) 根據港鐵公司的擬議發展計劃，擬議上蓋發展項目的住用地積比率約為 3.5 倍。整塊車廠用地上會興建一個新平台作商業／住宅發展，而平台上會興建學校和住宅大樓。住宅大樓的擬議建築物高度限為主水平基準上 86 米至 106 米，是按現有機場高度限制圖而訂定；
- (e) 大綱草圖的《說明書》已訂有城市設計的規定，藉以為車廠用地的日後發展提供指引，盡量減輕視覺方面的影響。當局可加強有關規定，包括把平台或須後移以提供更多空間關設單車徑和美化市容地方，以及改善海濱的接達程度；

- (f) 擬議發展項目會提供約 14 000 個住宅單位，擬劃設的土地用途地帶不會指定公私營房屋的比例，有關比例須視乎檢討而定；以及
- (g) 擬議發展的整體地積比率為 3.5 倍，與東涌的高密度發展比較，這屬中密度發展項目，因為有關用地須符合機場高度限制圖的規定。

32. 一些委員擔心，港鐵公司的擬議發展計劃或會令公眾誤以為是推廣單一房地產發展項目。須強調的是，分區計劃大綱圖預計把小蠔灣發展為集各項發展項目及設施的新社區，為社會增加房屋供應及締造良好的居住環境，以滿足市民大眾的訴求。

諮詢兩個區議會

33. 一些委員問當局為何同時諮詢離島區議會和荃灣區議會。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，鑑於規劃區有部分位於離島區和有部分位於荃灣區，故按既定做法須諮詢相關的區議會。區議會的意見會在公布大綱草圖前提交城規會進一步考慮。

土地用途建議

34. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 有否考慮在地底或岩洞內興建濾水廠及污水處理廠等公用設施，以善用珍貴土地資源；
- (b) 鑑於現有小蠔灣濾水廠東面有一大片地方被劃為「政府、機構或社區」地帶，擬議設施可否建於地底，並將有關地方劃為「綠化地帶」，以加強保護毗鄰的郊野公園；
- (c) 規劃區為何有大片地方被劃為「其他指定用途」地帶，而擬議上蓋發展用地又為何不劃為「綜合發展區」地帶；以及

- (d) 有否計劃在規劃區地底空間關設廢物管理和廚餘循環再造設施。

35. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 相關的「其他指定用途」地帶主要反映小蠔灣區現有的公用設施。政府正進行研究，探討可否把污水處理廠等公用設施重置於岩洞／地底。倘建議把小蠔灣濾水廠重置於岩洞內，當局會進行土地用途檢討，以研究所騰出土地的適當土地用途；
- (b) 現有小蠔灣濾水廠東面劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，規劃作興建配水庫，服務東涌新市鎮擴展區和其他北大嶼山的規劃發展的新增人口，具策略性意義；
- (c) 劃設「綜合發展區」地帶主要為了促進市區重建和重整舊區土地用途，並提供機會重整舊區和合併不同業權的土地。擬議上蓋發展項目涉及單一業權土地，無須合併土地。該幅用地的規劃意向明確。因此，劃為「其他指定用途」地帶並清楚訂明規劃土地用途，更能反映有關規劃意向；以及
- (d) 雖然初步的建議並無包括關設廢物管理和廚餘循環再造設施，但可在擬議小蠔灣車廠上蓋發展項目的詳細設計階段加以考慮。

小蠔灣區的交通連接

36. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 規劃區可否連接北大嶼山(包括大蠔及東涌)的其他部分；以及
- (b) 規劃區現被北大嶼山公路分為兩個部分，令人關注小蠔灣車廠上蓋發展項目與北大嶼山公路南面地區的交通連接情況。

37. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 東涌新市鎮擴展計劃擬建的 P1 道路，可提供通道接達小蠔灣、大蠔及東涌的發展項目，但會視乎在東涌新市鎮擴展計劃詳細設計階段作出的檢討而定。規劃區西面擬建的大蠔交匯處可作為通往該區的主要通道。東涌新市鎮擴展計劃擬建的連接路把翔東路與日後的大蠔交匯處連接起來，可改善東涌新市鎮擴展區與大蠔各區的交通連接；以及
- (b) 在小蠔灣車廠東面，北大嶼山公路下方現設有地下通道，把北大嶼山廢物轉運站及擬議靈灰安置所的地點與翔東路連接起來。

海濱的接達程度

38. 一些委員認為，海濱區須便於公眾前往，而大綱草圖應清楚載述有關規定，並應考慮沿海濱一帶闢設單車徑。副主席亦表示，海濱的接達是環境諮詢委員會對擬議上蓋發展項目的環境影響評估所關注的事宜。他表示，規劃署擬備大綱草圖時應參考環境諮詢委員會的討論。

39. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，東涌新市鎮擴展計劃建議沿擬議 P1 道路的海濱興建一條單車徑。規劃區連接海濱的道路涉及改動現有車廠的設計，須待港鐵公司進行詳細設計。然而，大綱草圖的《說明書》可訂明須改善海濱和單車徑的接達，藉以為擬備擬議發展的布局設計圖提供指引，並可參考環境諮詢委員會就擬議上蓋發展項目的環境影響評估報告所討論的內容。

40. 規劃署署長李啟榮先生補充說，擬備小蠔灣分區計劃大綱圖的目的是制定一個法定規劃框架，以訂明規劃區的法定規劃管制，而該分區計劃大綱圖必須健全穩妥，以回應不斷轉變的需要和訴求。

41. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/B》連同其《註釋》適合提交離島區議會及荃灣區議會進行諮詢；
- (b) 《說明書》應予修訂，以訂明有關改善海濱的接達和可能要把平台後移以提供更多空間闢設單車徑網絡和美化市容地方的要求；以及
- (c) 把經修訂的《說明書》連同大綱草圖一併提交離島區議會及荃灣區議會以作諮詢。

[黎庭康先生在簡介和提問環節進行期間離席，而黃幸怡女士及劉興達先生於此時離席。]

港島區

議程項目 6

[公開會議]

進一步考慮《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號S/H6/15》的建議修訂
(城規會文件第10375號)

[此議項以廣東話進行。]

42. 秘書報告，規劃署在檢討《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》(下稱「大綱草圖」)後制訂建議修訂，目的是要遵行法庭就兩宗分別由希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)及其附屬公司(統稱希慎集團公司)以及 Excelsior Hotel (BVI) Limited (下稱「怡東酒店」)提出司法覆核的案件所頒布的命令。下列委員已就此議項申報利益，因為在銅鑼灣擁有物業；及／或與希慎公司和怡東酒店的附屬公司(包括怡和集團公司(下稱「怡和集團」)、香港置地有限公司(下稱「置地公司」)及文華東方酒店(下稱「文華酒店」))有關聯／有業務往來：

甯漢豪女士 (主席)	—	與配偶於樂活道共同擁有一個自住單位及一個泊車位
---------------	---	-------------------------

黃幸怡女士	—	為美心集團公司(怡和集團的附屬公司)的前僱員，以及於大坑光明臺擁有一個自住單位
馮英偉先生	—	為怡和集團的前僱員
何安誠先生	—	目前與希慎公司及置地公司有業務往來
符展成先生	—	目前與置地公司有業務往來
張國傑先生 黎庭康先生]]	其公司目前與怡和集團、置地公司及文華酒店有業務往來
廖凌康先生	—	過往與希慎公司及置地公司有業務往來
林光祺先生	—	其配偶於加路連山道擁有一個單位
李國祥醫生	—	與配偶於大坑道 1 號共同擁有一個單位
黎慧雯女士	—	其配偶於大坑春暉臺擁有一個單位
余烽立先生	—	於灣仔司徒拔道擁有一個單位
劉興達先生	—	其辦公室位於銅鑼灣
關偉昌先生 (民政事務總署 總工程師(工程))	—	其近親於銅鑼灣擁有一個物業
胡潔貞女士 (秘書)	—	於大坑道擁有一個自住單位

43. 委員備悉李國祥醫生和黎慧雯女士因事未能出席會議，而黎庭康先生、劉興達先生和黃幸怡女士則已離席。

44. 由於馮英偉先生涉及的輕微／間接利益，會議同意他可留在席上。

45. 由於主席、關偉昌先生、林光祺先生、余烽立先生及秘書的物業並非直接望向建議修訂所涉的地點／不會受建議修訂影響，因此會議同意他們可留在席上。

46. 由於何安成先生、符展成先生、張國傑先生及廖凌康先生不涉及希慎公司及怡東酒店的用地，會議同意他們可留在席上。

47. 秘書請委員留意收到灣仔區議員楊雪盈女士的來信，該信已於會上呈閱。楊女士關注分區計劃大綱圖的建議修訂會放寬建築物高度限制和增加發展密度，亦可能會對交通和空氣流通造成負面影響。

簡介和提問部分

48. 下列政府部門的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

伍德華先生 — 高級城市規劃師／港島 2

蘇震國先生 — 規劃署助理署長／特別職務

49. 主席請規劃署的代表向委員簡介有關文件。

50. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片，並按詳載於城規會文件第 10375 號(下稱「文件」)的內容，向委員簡述對建築物高度限制所作建議修訂的理據，包括空氣流通、城市設計和景觀考慮因素。他亦向委員展示一套新的合成照片，以顯示根據不同的重建方案、《建築物(規劃)規例》下的地盤分類及用作配合合成照片的用途，建議修訂可能造成的各種影響。

[何安成先生於港島規劃專員進行簡介期間離席。]

51. 主席請委員發問和發表意見。

建議的建築物高度限制

52. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 注意到倘有關發展符合《可持續建築設計指引》的要求，在計算總樓面面積時，可獲寬免總樓面面積的 10%，遂詢問是否已計及這些樓面面積和有否在合成照片反映；
- (b) 在城規會文件第 10340 號所示最惡劣的重建情況下，有關地盤是否均假定為「丙類地盤」；
- (c) 假定用作商業和住宅混合發展的有關用地，在分區計劃大綱草圖上是否劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以及有否考慮個別用地的分類；
- (d) 除了《可持續建築設計指引》外，在檢討分區計劃大綱圖的發展限制時，是否有其他考慮因素；
- (e) 注意到城規會文件第 10340 號所述，視乎地盤的分類，商業樓宇採納《可持續建築設計指引》的要求後，其高度限制為 122 米至 130 米，為何所建議的建築物高度限制是主水平基準上 135 米而非主水平基準上 130 米；以及
- (f) 注意到將會增設兩個樓層以容納准許的總樓面面積和符合《可持續建築設計指引》的要求，那麼納入為何採用《可持續建築設計指引》要求的典型商業樓宇，有需要把建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米。

53. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 如合成照片所反映，訂定建築物高度限制時，已考慮了因符合《可持續建築設計指引》的要求而獲寬免的總樓面面積的 10%；

- (b) 城規會文件第 10340 號所示最惡劣的重建情況是一個概括描繪的情景，並無考慮個別重建用地的地盤分類；
- (c) 在分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的用地，可作商業或住宅或混合用途發展。訂定建築物高度限制時，已考慮了有關發展會採納《可持續建築設計指引》的情況和個別用地的分類；
- (d) 根據法庭的裁決，在釐定分區計劃大綱圖的發展限制時，一般應考慮《可持續建築設計指引》對發展密度的影響。現時當局對分區計劃大綱圖的發展限制進行檢討，除了《可持續建築設計指引》外，亦會考慮其他因素包括土地用途地帶的劃分、發展權／准許的發展密度、空氣流通評估結果、城市設計原則和視覺評估結果；
- (e) 就典型的商業樓宇而言，視乎其地盤分類，採用建築物後移規定後的高度限為 118 米至 126 米，採用建築物間距規定後的高度限為 122 米至 130 米；考慮到地盤高度約為主水平基準上 5 米，故建議最高的建築物高度為主水平基準上 135 米；以及
- (f) 除為了符合《可持續建築設計指引》而增設兩個樓層外，把建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至 135 米的建議，可讓樓宇設計更為靈活，以配合辦公室層與層之間有更大高度的現代標準。此外，亦已藉此機會重新檢視有關建築物高度限制的先前假定，即要求部分商業用途及停車場設置於地庫樓層。

集中設置泊車位

54. 一名委員表示，參考市區重建局在土瓜灣的經驗，可考慮把銅鑼灣的泊車位全部集中在一個地點，以減少個別發展的停車場出入口數目，以及改善行人環境。規劃署港島規劃專員

顧建康先生回應說，是次在檢討發展限制後對銅鑼灣分區計劃大綱圖作出的建議修訂，是基於法庭認為城規會訂定發展限制時須考慮《可持續建築設計指引》相關因素這個裁決。把銅鑼灣的泊車位全部集中在一個地點可能會有實際困難，因為有關的用地大部分已經發展，而且由不同業權人擁有。日後如有機會，當局會進一步探討這個建議的可行性，但不會把這項建議納入這一輪的檢討。

法庭的裁決

55. 一名委員查問是否有簡表扼要列舉哪些修訂項目是考慮了法庭的裁決而對建築物高度限制作出檢討後提出的，以及哪些修訂項目是考慮了《可持續建築設計指引》的檢討結果。秘書回應說鑑於法庭的裁決，城規會須重新考慮申述編號 R146 至 R152。城規會文件第 10340 號載有顯示有關申述的相應修訂項目的扼要列表，檢討亦包括考慮《可持續建築設計指引》後其他可能受擬議建築物高度限制影響的用地。

應用《可持續建築設計指引》

56. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 《可持續建築設計指引》所訂的要求是否符合科學和能否量化，足以使擬議的發展密度可以計算得出，以及當局是否有任何監察機制可確保擬議發展已把《可持續建築設計指引》的要求納入其中；
- (b) 日後的土地擁有人會否選擇不遵照《可持續建築設計指引》的要求及其影響為何；以及
- (c) 注意到雖然放寬建築物高度限制的建議可讓有關發展更靈活遵照《可持續建築設計指引》，但在分區計劃大綱草圖沒有訂明須採納《可持續建築設計指引》和良好建築設計的要求；就此，是否可以保留現行的建築物高度限制，並且在分區計劃大綱草圖的《註釋》加入一條關於放寬建築物高

度限制的條款，以訂明必須遵從《可持續建築設計指引》的要求。

57. 規劃署助理署長／特別職務蘇震國先生作以下的回應：

- (a) 屋宇署頒布《可持續建築設計指引》時，亦發出《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「《作業備考》」)APP-151 及 APP-152。《作業備考》清楚訂明取得 10%總樓面面積寬免的先決條件和可獲 10%總樓面面積寬免的環保／適意措施和設施。《作業備考》亦提供一個全面方法，用以量化《可持續建築設計指引》的三個建築設計元素，並就那些在符合指定措施方面有確實困難的個案作出特別的考慮；
- (b) 在合適的情況下，《可持續建築設計指引》的要求會納入新的賣地契約條件或契約修訂／土地交換的條件中。據悉每年約有 200 份新建築物的建築圖則獲得批准，超過 100 份是根據香港綠色建築議會的綠建環評登記的私人項目，這是根據《可持續建築設計指引》(《作業備考》APP-151 及 APP-152)可就環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備申請總樓面面積寬免的先決條件。因此，預計新的私人樓宇發展約有一半會遵從《可持續建築設計指引》。一般而言，住宅發展和較大規模的商業發展，會較着意取得總樓面面積寬免(例如住宅康樂設施、住宅樓宇露台及非住用發展項目較高的淨高／中空)，對小規模的商業發展而言，相對的誘因會較少；以及
- (c) 建議放寬建築物高度限制的目的是讓日後的發展可更靈活地納入各種良好建築設計措施，以改善整體的建築環境。各相關政府部門齊心協力，在規劃和發展過程中推廣優質的建築環境。《可持續建築設計指引》提供多種建築設計選擇，而不同的個案最終取得的總樓面面積寬免亦各有不同。因此，在分區計劃大綱草圖的《註釋》加入一條關於放寬建築物高度限制的條款，以訂明必須符

合《可持續建築設計指引》的要求，可能會有實際困難。

公布建議修訂

58. 一名委員詢問倘城規會同意對大綱草圖作出的建議修訂，其後的程序如何。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應說，倘城規會同意擬議的修訂，城規會會根據條例第 7 條在憲報公布，並於為期兩個月的法定圖則展示期內諮詢灣仔區議會，公眾可於法定圖則展示期內就分區計劃大綱圖向城交會提交申述書，城規會會根據法例條文適當地考慮所收到的申述書。希慎集團公司提出的司法覆核亦涵蓋《灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/26》，為跟進法庭對司法覆核的裁決，規劃署亦會對灣仔分區計劃大綱圖進行類似的檢討，如有需要，亦會建議修訂現有的發展限制，以供城規會考慮。灣仔分區計劃大綱圖亦涉及另一宗由香港地產建設商會提出的司法覆核個案；香港地產建設商會亦已對另外三份分區計劃大綱圖提出司法覆核，即油麻地、旺角和九龍灣及牛頭角。規劃署亦會在適當時候就這三份分區計劃大綱圖進行檢討。

59. 秘書補充說，對銅鑼灣分區計劃大綱草圖提出司法覆核的希慎集團公司及怡東酒店，將獲告知城規會對其申述書的考慮結果和建議的修訂項目；希慎集團公司及怡東酒店可在法定圖則展示期內，就建議修訂及其用地提出申述和意見。

60. 經商議後，城規會同意：

- (a) 銅鑼灣分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及載於城規會文件第 10340 號附件 B1 的《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15A》(展示時會重新編號為 S/H6/16)及其載於城規會文件第 10340 號附件 B2 的《註譯》適宜根據條例第 7 條展示；以及
- (b) 採納載於城規會文件第 10340 號附件 B3 的《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15A》經修訂的《說明書》，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並

把經修訂的《說明書》連同分區計劃大綱草圖一併公布。

[黃仕進教授、霍偉棟博士、黃令衡先生、廖凌康先生及張國傑先生在簡介和提問部分進行期間離席。]

程序事項

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《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》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 10376 號)

[此議項以廣東話進行。]

61. 秘書報告，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(下稱「大綱草圖」)的修訂項目，包括改劃一些用地作公共房屋發展(由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署負責)及在宏照道進行學校發展項目；為涵蓋啟德大廈的「住宅(甲類)」地帶(位於香港浸會大學(下稱「浸大」)視覺藝術學院旁邊)訂定建築物高度限制，以及改劃一些用地以反映該些用地建有渠務設施及道路的狀況。以下委員已就此議項申報利益，因為與房委會、浸大，Mary Mulvihill 女士(R10/C62)，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(基督教勵行會(R9)的代表)、蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)(R8460/C40 的代表)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)(R8460/C40 的顧問)有聯繫／業務往來：

李啟榮先生 — 為房委會轄下策劃小組委員會及
(以規劃署署長 建築小組委員會的委員
的身分)

關偉昌先生 — 為民政事務總署署長的代表，而
(以民政事務總署 署長為房委會轄下策劃小組委員

總工程師(工程) 的身分)	會及資助房屋小組委員會的委員
梁慶豐先生	— 為房委會轄下投標小組委員會的委員
黎慧雯女士	— 目前與房委會、英環公司及雅邦公司有業務往來
劉興達先生 侯智恒博士] 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;其公司目前與雅邦公司有業務往來,過往亦曾與蘇振顯公司有業務往來
張國傑先生 黎庭康先生] 其公司目前與房委會及浸大有業] 務往來,並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
符展成先生	— 過往與房委會有業務往來;目前與領賢公司、英環公司及雅邦公司有業務往來
余烽立先生	— 過往與房委會及雅邦公司公司有業務往來
廖凌康先生	— 過往與房委會有業務往來
潘永祥博士	— 其配偶為房屋署僱員,但不涉及規劃工作
黃幸怡女士	— 為浸大校董會成員
邱浩波先生	— 為浸大社會工作顧問委員會主席
李美辰女士	— 為浸大的兼讀制學生

62. 委員備悉黎慧雯女士及侯智恒博士因事未能出席會議，而劉興達先生、何安誠先生、張國傑先生、黎庭康先生、廖凌康先生及黃幸怡女士已離席。由於此議項屬程序事項，委員會同意已申報利益的委員可留在席上。

63. 秘書簡介文件內容。二零一七年四月十三日，大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 8 457 份有效的申述書及 63 份有效的意見書。由於收到大量申述書及意見書，城規會分別於二零一七年十一月十五日及二零一七年十一月二十二日進行兩節聆聽會，以考慮有關的申述和意見，並定於二零一八年一月中由城規會進行商議。考慮到城規會所定的會議日期，以及準備資料提交行政長官會同行政會議所需的時間，預計整個制訂圖則程序不能趕及在九個月的法定期限內(即二零一八年三月十三日之前)完成。因此城規會有必要徵求行政長官的同意，把有關的法定期限延長六個月至二零一八年九月十三日，以便有足夠時間在呈交大綱草圖予行政長官會同行政會議核准前，完成制訂圖則程序。

64. 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，將呈交大綱草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零一八年三月十三日延長六個月至二零一八年九月十三日。

議程項目 8

其他事項

[此議項以廣東話進行]

餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。