

二零二二年五月十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1269 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
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
侯智恒博士	
伍穎梅女士	
黃幸怡女士	
余烽立先生	
蔡德昇先生	
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	
陳振光教授	

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

李詠璇女士

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

地政總署助理署長(區域 3)

蔡幗珍女士

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

郭烈東先生

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  
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黃可怡女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

[公開會議]

分別通過二零二二年四月二十五日第 1267 次的會議記錄和二零二二年四月二十九日第 1268 次的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二二年四月二十五日第 1267 次的會議記錄和二零二二年四月二十九日第 1268 次的會議記錄草擬本已分別在會議前送交委員。如委員於二零二二年五月十六日或之前沒有提出修訂建議，該等會議記錄將獲得通過。

[會後備註：該等會議記錄於二零二二年五月十六日獲得通過，但須就第 1267 次的會議記錄第 35 段作出修訂。]

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

### 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二二年五月三日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》、《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/18》、《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》、《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/34》及《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》發還城市規劃委員

會以作出修訂。發還五份分區計劃大綱核准圖一事已於二零二二年五月十三日在憲報公布。

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

有關考慮《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/30》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10826 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行。]

4. 秘書報告，就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/30》(下稱「分區計劃大綱圖」)提出的修訂項目涉及位於石硤尾由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展的兩個公營房屋發展項目，有關發展已獲由土木工程拓展署進行的工程可行性研究的支持。以下委員已就此議項申報利益：

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，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； |
| 侯智恒博士                         | — 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；                            |
| 黃天祥博士                         | — 目前與房委會有業務往來；他擔任董事的一間公司於石硤尾擁有一項物業；              |
| 余烽立先生                         | — 為房委會建築小組委員會委員和投標小組委員會委員；                       |

- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協曾與房屋署(房委會的執行機關)就房屋發展問題進行商討；
- 羅淑君女士
- 為房協成員，而房協曾與房屋署就房屋發展問題進行商討；
- 黃傑龍先生
- 為房協成員及前僱員，而房協曾與房屋署就房屋發展問題進行商討；
- 郭烈東先生
- 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；以及
- 伍穎梅女士
- 在石硤尾擁有物業。

5. 侯智恒博士和黃天祥博士尚未到席。由於區英傑先生、余烽立先生及黃天祥博士涉及直接利益，因此應請他們就此議項暫時離席或不出席會議。由於郭烈東先生所涉利益間接，而侯智恒博士、劉竟成先生、黃傑龍先生及羅淑君女士沒有參與公營房屋發展，另伍穎梅女士擁有的物業均並非直接望向修訂項目所涉用地(下稱「用地」)，因此他們可留在席上。

[區英傑先生及余烽立先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

6. 主席表示，城規會就分區計劃大綱草圖收到的一份申述和一份意見，均是由同一人 Mary Mulvihill 女士(R1 / C1)提交，她將會出席會議。

7. 以下的政府代表和申述人／提意見人此時獲邀到席上：

**規劃署**

- |       |                  |
|-------|------------------|
| 謝佩強先生 | — 荃灣及西九龍規劃專員     |
| 何婉貞女士 | — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 馮志強先生 | — 城市規劃師／荃灣及西九龍   |

**土木工程拓展署**

- |       |              |
|-------|--------------|
| 薛鳳聲先生 | — 總工程師／房屋工程  |
| 何喜明先生 | — 高級工程師／房屋工程 |

**房屋署**

- |       |           |
|-------|-----------|
| 劉麗琪女士 | — 高級規劃師／5 |
| 周宗禾先生 | — 房屋署建築師  |
| 陳輝先生  | — 土木工程師   |

**申述人／提意見人**

R1／C1

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| Mary Mulvihill 女士 | — 申述人／提意見人 |
|-------------------|------------|

8. 主席歡迎各人到席。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介申述和意見的內容。申述人／提意見人其後會獲邀作口頭陳述。申述人／提意見人會獲分配 20 分鐘時間作簡述。在申述人／提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結當刻，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。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人／提意見人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在申述人／提意見人離席後商議有關申述／意見，並會於稍後把城規會的決定通知她。

9. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

10. 城市規劃師／荃灣及西九龍馮志強先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括修訂項目的背景、擬議房屋發展、申述人／提意見人所提出的理由和意見，以及政府對有關申述和意見的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第10826號(下稱「文件」)。

11. 主席其後請申述人／提意見人闡述其申述／意見。

### R1 / C1 – Mary Mulvihill 女士

12. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 修訂分區計劃大綱圖已有早有決定，過程不容公眾參與；
- (b) 二零二二年五月六日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准申請編號A/H7/181有關就黃泥涌擬議綜合商業發展提交的發展藍圖，而是次分區計劃大綱圖的修訂與該宗申請有關。根據申請編號A/H7/181的發展藍圖，6000平方米的公眾休憩空間，並非按申請人在聆聽階段所承諾的方式提供，而有關公眾休憩空間非但不會向公眾開放，而且當中40%的範圍設有上蓋，公眾一直被誤導。小組委員會的決定無視相關的休憩空間指引，即給公眾使用的休憩空間應設於戶外；
- (c) 該用地不適宜作住宅發展。舉例說，擬議發展內的政府、機構及社區用途和住宅單位須裝設不可開啟或開啟角度有限的窗戶，但保持空氣流通是維持優質生活不可或缺的，對安老院舍的長者尤然；
- (d) 該用地曾設紡織染廠，因此該處可能受到污染。不過，當局沒有理會對居民的健康可能造成的影響；
- (e) 深水埗區議會議員關注在該用地重置駕駛考試中心，以及在施工期內擬於白雲街關設臨時駕駛考試中心可能造成的交通及安全問題；



- (f) 在該用地提供的社會福利設施並不足夠。聆聽會議沒有熟識該區的人士出席，十分可惜，以致無法就該區的情況提供資料，例如該用地附近的排水設施會否引發異味問題；
- (g) 根據初步景觀及視覺影響評估，擬議公營房屋發展的最高建築物高度為主水平基準上 199 米，將會高過周邊的發展，難免會影響視野。評估結果顯示，整體視覺影響介乎極微、中度至極大負面，情況令人關注；
- (h) 空氣流通專家評估結果指出，擬議高層發展項目略為侵進現有的非建築用地，或會影響盛行風吹進毗鄰的後方。有關「政府、機構或社區」用地(包括是次修訂所涉原本在分區計劃大綱圖上被劃為「政府、機構或社區」地帶的用地(下稱「用地」)不應單純規劃作提供社區服務，亦應用於改善該區的通風；
- (i) 在該用地和工程範圍內發現共有 99 棵樹木，當中有 80 棵樹木會被砍掉；
- (j) 擬議發展項目的休憩空間及球場應採用透光的露天設計，不應設置上蓋；
- (k) 該用地交通不便；
- (l) 在該用地重設駕駛考試中心，會造成交通、安全及污染問題；以及
- (m) 澤安道南佔用該用地 25% 範圍，因此不應保留；或者應在澤安道南的部分範圍加設上蓋，使分別位於該用地內兩個部分的擬議發展項目更為融合。可在有關路段上蓋提供更多康樂設施或休憩處。

[侯智恒博士在 R1 / C1 陳述期間到席。]

13. 由於規劃署的代表和申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人／提意見人及／或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

14. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 該用地內的兩個公營房屋發展項目(即澤安道南發展項目及白田伸延發展項目)會由同一還是不同的機構管理；

*選址是否合適以及技術方面的考慮因素*

- (b) 該用地的交通連接為何；
- (c) 該用地的土地受到污染的因由；以及現時有何機制確定該用地適合作房屋發展；
- (d) 申述人／提意見人對該用地所提出的環境關注為何；
- (e) 擬議發展的建築物高度限制為主水平基準上 200 米，而周邊建築物的高度則大約為主水平基準上 120 米至 130 米。按照景觀及視覺影響評估的電腦合成照片所示，從觀景點 VP1 及 VP5 的角度眺望，擬議發展項目在周邊建築物之中相當顯眼。關於這一點，當局在訂定擬議建築物高度時有何考慮；

*駕駛考試中心*

- (f) 經重置後的駕駛考試中心的設施容量為何；交通影響評估有否顧及源自駕駛考試中心的車流；以及有關的駕駛考試路線會否對附近一帶的道路造成任何交通影響；

- (g) 經重置後的駕駛考試中心會如何處理安全方面的問題；現有的駕駛考試路線會否重新規劃；以及經重置後的駕駛考試中心是否更為安全；
- (h) 當局有否就駕駛考試中心所造成的空氣污染進行評估；

#### *設計布局*

- (i) 該用地面積相對細小，而且被澤安道南這條公共道路一分為二。當局曾否考慮取消／遷移該條公共道路，以善用該用地和避免造成環境污染。此外，當局是否有必要把澤安道南保留作公共道路，以作為該用地西南面的配水庫和西面的渠務設施的緊急車輛和維修保養車輛通道；
- (j) 擬在該用地東隅白田伸延發展項目內闢設露天停車場的原因為何；以及房屋署曾否考慮為該停車場加設上蓋及把平台範圍擴大，以提供更多休憩用地；
- (k) 公營房屋發展項目內的擬議泊車位的目標使用者為何；以及該區的公眾停車場的供應為何；

#### *非建築用地*

- (l) 有關建議如何影響原先在分區計劃大綱圖上劃設的非建築用地；以及當局曾否進行空氣流通評估；
- (m) 分區計劃大綱圖上劃設的非建築用地是否屬白田邨用地的一部分；在計算總樓面面積時，該等非建築用地有否計入地盤面積；

#### *擬議休憩用地和政府、機構及社區設施*

- (n) 由於該用地先前劃為「政府、機構或社區」地帶，該用地是否有任何已規劃的政府、機構及社區用途；

- (o) 公營房屋發展項目內將會提供 2 700 平方米休憩用地，其布局為何；有關的休憩用地會否採用露天設計；
- (p) 是否有任何規定訂明「住宅(甲類)2」地帶內必須提供休憩用地；
- (q) 房屋署是否有關於該用地的擬議公營房屋發展項目的準居民的資料(例如年齡組別)；以及
- (r) 區內的政府、機構及社區設施是否不足。

15. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、高級規劃師(5)劉麗琪女士、總工程師／房屋工程 3 薛鳳聲先生及房屋署建築師周宗禾先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 現時尚未確定兩個發展項目日後會由什麼機構負責管理；

*選址是否合適以及技術方面的考慮因素*

- (b) 通往擬議發展項目的車輛通道會行經澤安道南。日後的居民可經由南昌街(約一公里)步行至石硤尾港鐵站。附近澤安邨的現有居民主要以公共交通工具代步，文件的圖 H-3 顯示了該用地附近的巴士站及公共小巴士站。該用地北面有兩個地面行人過路處及一座行人天橋連接澤安邨。此外，當局正研究新建一座設有升降機塔的行人天橋，以連接該用地和南面的白田邨重建項目，該座行人天橋可方便擬議公營房屋發展項目日後的居民前往白田邨重建項目的零售設施和公共運輸交匯處。從該用地步行至石硤尾港鐵站的距離亦可以縮短；
- (c) 該用地前身為紡織染廠，工程可行性研究已作出初步評估，結論是該用地不會出現無法克服的土地污染影響。當局會在落實階段進行更詳細的土地污染評估，並會在有需要時落實補救措施，以確保不會對日後的居民造成健康及安全方面的問題；

- (d) 根據工程可行性研究的初步環境評審，倘落實緩解措施(例如在住用樓層裝設梗窗，以及避免在政府、機構及社區設施面向龍悅道及南昌街的一面裝設可開啟的窗戶)，預計該用地不會受到無法克服的環境影響。環境保護署署長認為擬議緩解措施可以接受；
  
- (e) 擬議公營房屋發展項目的絕對建築物高度與白田邨重建項目的相若。由於該用地所在的地盤水平較高，因此以米為單位從主水平基準起計算的建築物高度亦會較高。北面一些位處較高地盤水平的私人住宅發展項目的建築物高度可達主水平基準上 210 米。視覺影響評估已評估了擬議發展項目在視覺上對多個區內公眾觀景點看到的景觀所造成的影響。一般來說，較高的觀景點比較低的觀景點所受到的景觀影響較顯著。舉例而言，若從偉智街遊樂場的觀景點 3 眺望，該用地的擬議住宅發展項目大部分均被白田邨重建項目遮擋。此外，擬議發展項目對從大埔道和青山道交界處的觀景點 7 看到的景觀所造成的影響極微，而有關項目對從龍悅道的觀景點 8 看到的景觀所造成的負面影響則屬中度至極大；

#### 駕駛考試中心

- (f) 現時的駕駛考試中心自一九九五年起便已設於有關用地內，重置的駕駛考試中心將與現有考試中心的面積相若。交通影響評估已顧及重置的駕駛考試中心，而所得結果顯示駕駛考試中心所產生的交通流量有限，所造成的交通影響亦非無法克服；
  
- (g) 駕駛考試中心現時的三條駕駛考試路線已沿用多年，而且運作暢順。駕駛考試中心重置後仍會沿用相同的路線。有關房屋發展項目的車輛通道設於澤安道南，與重置駕駛考試中心設於南昌街的出入口分隔開。為處理道路安全的問題，駕駛考試中心會提出擬議交通措施(例如豎設足夠的交通標誌，以及把駕駛考試限制在非繁忙時間進行等)，並就有關措施徵求運輸署同意；

- (h) 環境評審已顧及重置的駕駛考試中心，評審預計有關車輛排放的污染物不會超標，亦不會有嚴重噪音影響；

#### *設計布局*

- (i) 必須把澤安道南保留作一條 24 小時開放的車輛通道，以連接位於有關道路西端的石硤尾食水配水庫及排水設施。澤安道南將會保留，以作為擬議發展的車輛通道及風道。為符合建築規定，擬議公營房屋發展項目的住宅單位的窗戶會設於面向道路的一面，而根據房屋署的初步評估，即使把該道路設於用地內，亦不會令單位供應量增加；
- (j) 建議在白田伸延發展項目地面一層闢設泊車位。為配合闢建連接白田邨的擬議行人天橋，設於地面的部分泊車位基於建築的考慮，不能加設上蓋。有關設計將在詳細設計階段進一步修改，城規會備悉委員建議延建該處平台的意見；
- (k) 擬議停車場可為兩個發展項目提供約 100 個私家車位，車位的供應會在詳細設計階段與運輸署商討後進一步修訂。車位數量的建議是按《香港規劃標準與準則》就公營房屋發展所訂標準提出的。白田邨重建項目將設有泊車設施，以配合邨內居民及該處的購物設施的需要；

#### *非建築用地*

- (l) 分區計劃大綱圖上先前所劃的一幅約 30 米闊的非建築用地涵蓋白田邨的一個斜坡，作為區內的一條風道。沿斜坡頂部的一小塊狹長的非建築物用地(約 7 米闊)已納入該用地範圍並改劃作「住宅(甲類)2」地帶。相關空氣流通評估的結論是，非建築用地即使縮小，仍有助通風，讓盛行風吹過；以及
- (m) 該先前屬非建築用地並已改劃為「住宅(甲類)2」地帶的地方，現時屬於白田邨接管令的涵蓋範圍，

有關範圍的界線會在公營房屋發展項目落成後作出相應更新。在白田邨位於斜坡上的非建築用地，現時並無發展。在計算白田邨的總樓面面積時，該用地沒有計入地盤淨面積，但在計算擬議房屋發展的總樓面面積時，用地內已改劃作「住宅(甲類)2」地帶的狹長斜坡已計入地盤淨面積。

*擬議休憩用地和政府、機構及社區設施*

- (n) 該用地現時為駕駛考試中心、空置土地(前身為地盤辦公室／倉庫)及一個臨時苗圃。把該用地重建以興建公營房屋並重置駕駛考試中心，符合「一地多用」原則；
- (o) 休憩用地的供應符合《香港規劃標準與準則》的規定。由於擬議發展項目的預計總人口約為 2 700 人，考慮到每人 1 平方米休憩用地的規定，該項目會提供面積不少於 2 700 平方米的休憩用地。休憩用地(全露天)的初步設計載於文件附件 V 的概念景觀圖，當局會進一步研究休憩用地的設計；
- (p) 沒有訂明須在「住宅(甲類)2」地帶闢設休憩用地，但房屋署會按照《香港規劃標準與準則》，在發展項目中闢設鄰舍休憩用地；
- (q) 擬議公營房屋發展的最早將於二零二零年或之後入伙，房屋署並無有關發展項目的準居民的概況預測；以及
- (r) 深水埗區的幼兒中心(1 227 個名額)、社區照顧服務設施(868 個名額)、安老院(1 265 個床位)及殘疾人士院舍(335 個宿位)供應不足。房屋署會因應《香港規劃標準與準則》的規定，以及社會福利署等相關政府部門的意見，闢設合適的社會福利設施，以配合地區需要。工程可行性研究在進行評估時，已假設有一所設有 250 個床位的安老院。至於實際供應，將視乎地盤限制、技術評估和社會福利

署的要求而定。根據政府的政策，有關項目將會提供相等於住用總樓面面積 5% 的社區福利設施。

16. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表和申述人／提意見人出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表和申述人／提意見人於此時離席。

#### 商議部分

17. 委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂，並認為該用地適宜作公營房屋發展，因為該用地十分接近設有多項設施的白田邨和澤安邨，而且該區一帶的公共交通便捷。

18. 數名委員認為，橫跨該用地的澤安道南是有關發展的主要限制，並認為澤安道南的部分路段或全條路段可設置上蓋，使兩個公營房屋發展項目更妥善地融合，並提供更多康樂／休憩用地。一些委員亦認為，白田伸延發展項目的平台應延建，並伸延至覆蓋項目內的露天停車場，以提供更多康樂用地。一名委員認為，為該用地訂立的建築物高度對當區而言實屬過高。另一名委員提出一般意見，認為休憩用地無須全屬露天，因為有蓋的休憩用地可讓市民在炎熱或下雨的天氣下使用。

19. 一名委員說，為了令城規會在日後考慮分區計劃大綱圖所作修訂時全面掌握政府、機構及社區設施的供應情況，應向委員提供所涉地區已規劃的政府、機構及社區設施的資料。一些委員亦提出，改善來往周邊地方的行人連接十分重要，例如就目前情況而言，應改善前往澤安邨的行人連接。

20. 主席總結說，委員普遍支持石硤尾分區計劃大綱草圖的修訂，以便地盡其用和增加房屋供應。城規會亦認為，調整公營房屋發展項目的設計仍有改善空間，並同意應請房屋署在改善該用地的布局時顧及委員的意見。具體來說，該兩個擬議公營房屋發展項目應更妥善融合。此外，應進一步考慮澤安道南白田伸延發展項目的露天停車場的安排，以便更善用該用地，以及盡量增加居民可用的康樂／休憩用地。該用地與周邊地方的行人連接亦應盡量得到改善。



21. 經商議後，城規會決定不接納 R1，並認為不應順應有關申述而修訂石硤尾分區計劃大綱草圖，理由如下：

申述用地適宜劃作「住宅(甲類)2」地帶以作擬議公營房屋發展，原因是該用地不但鄰近公私營房屋發展項目和政府、機構及社區設施，而且設有完善的公共交通和行人設施。根據相關技術評估的結果，在該用地發展公營房屋發展項目和闢設政府、機構及社區配套設施並不會帶來無法克服的技術問題。

22. 城規會亦同意，石硤尾分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[區英傑先生及余烽立先生此時返回席上。黃天祥博士此時到席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/740

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角布心排第 23 約

地段第 474 號 BB 分段、第 474 號 BI 分段、第 474 號 BK 分段、第 474 號 BR 分段、第 474 號 BT 分段、第 474 號 BV 分段、第 474 號 BX 分段、第 474 號 BY 分段、第 474 號 BZ 分段、第 474 號 CA 分段、第 474 號 CB 分段、第 475 號 B 分段、第 475 號 D 分段、第 475 號 G 分段、第 475 號 I 分段、第 475 號 L 分段、第 475 號 M 分段、第 475 號 N 分段、第 475 號 P 分段、第 475 號 Q 分段、第 475 號 R 分段及第 475 號 S 分段闢設臨時私人停車場

(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10829 號)

---

簡介和提問部分

23. 下列規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

- |       |                |
|-------|----------------|
| 陳巧賢女士 | — 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 |

**申請人**

周釗恒先生

**申請人的代表**

江子平先生

白頌文先生

梅澤明先生

24. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

25. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10829 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點、擬議用途、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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署維持其意見，不支持這宗申請。

26. 主席隨即請申請人闡述這宗覆核申請。

27. 申請人周釗恒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表申請地點所涉各地段的業主(下稱「業主」)提交這宗規劃申請。有關業主均理解小組委員會所提出的拒絕理由，但他們希望城規會可從寬考慮這宗申請；
- (b) 在同一次小組委員會會議上，除了這宗申請外，小組委員會亦考慮了另一宗有關闢設臨時私人停車場的申請(編號 A/NE-TK/739)。兩宗個案的性質不

同，但小組委員會委員有被該宗個案誤導之虞，因而對這宗申請的申請人造成不公；

- (c) 發展商把申請地點細分為多幅土地賣給 19 名業主，但有關業主並無意在申請地點進行復耕；
- (d) 附近住宅發展項目的發展商把位於申請地點的個別土地與住宅單位捆綁在一起一併出售。他們自二零一八年購入申請地點以來，一直沒有清理植被，也沒有平整地盤以改變申請地點的景觀特色。他們並無資料關於規劃署在簡介中提及申請地點在二零一八年前的情況；
- (e) 他們聽聞發展商曾把申請地點圍封，並以青草覆蓋，把申請地點恢復原狀。發展商沒有就有關行動知會有關業主，也沒有解釋背後的理由。自從規劃事務監督採取執管行動後，有關業主已再沒有把申請地點作泊車用途；
- (f) 汀角一帶的泊車位短缺。由於該區位置偏遠，居民無法乘搭公共交通工具出行；
- (g) 擬設的停車場可經一條私家路前往；以及
- (h) 擬設的停車場僅供業主作泊車用途。他們促請城規會就這宗覆核申請批給為期三年的臨時規劃許可，以便他們在申請地點泊車。

28. 由於規劃署的代表及申請人已陳述完畢，主席請委員提問。

29. 主席和一些委員向申請人提出以下問題：

- (a) 可供進出擬闢設的停車場的道路，其土地類別為何；
- (b) 申請作臨時停車場用途的原因為何，以及申請人會否考慮把申請地點長期作停車場之用；

- (c) 申請地點所涉業主的數目為何；以及
- (d) 有關業主連同申請地點內個別地段一併購買的物業的性質為何。

30. 申請人及其代表作出回應，要點如下：

- (a) 通往申請地點的通道(於文件圖 R-2 以虛線顯示)屬私家路，有關業主有該通道的進出權。他們向相關村代表支付費用，由該村代表負責維修保養該通道；
- (b) 申請人提出這宗申請作臨時性質用途，為期三年，因為申請地點附近已有擬闢設臨時停車場的申請。申請人希望先取得臨時批准，並在該臨時批准屆滿後再續期。申請人會向城規會證明他們會守法自律，並會遵守政府部門的相關規定。他們願意把車輛停泊在申請地點附近的公眾停車場(如有的話)；
- (c) 申請地點涉及 19 名業主，分別擁有 17 個個別地段。部分業主知悉有關地段只作農業用途，但有其他業主並不知悉此事，因為他們購買個別地段時，該些地段看似泊車位；以及
- (d) 有關業主連同申請地點內個別地段一併購買的物業為村屋，整個發展項目包括 17 幢村屋，由同一發展商興建。該些業主只會把申請地點用作泊車，不會損害綠化地方。

31. 主席和一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 申請地點的進出方式為何；
- (b) 申請地點附近是否有其他停車場，以及文件圖 R-2 所示執行管制個案編號 E/NE-TK/149 的界線範圍內的土地類別為何；

(c) 城規會曾否批准在有關「農業」地帶內闢設永久停車場；以及

(d) 有關業主所擁有的物業的位置為何。

32. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 申請地點可從南面經由連接洞梓路和汀角路的區內道路前往，該條區內道路主要位於私人土地範圍內；

(b) 在執行管制個案編號 E/NE-TK/149 所涉界線範圍內的土地大部分屬私人土地。在最近一次實地巡查時，發現有私家車停泊在申請地點附近(該執管個案所涉範圍)。在附近的「鄉村式發展」地帶內的一些村屋旁邊亦發現有車輛停泊；

(c) 在同一「農業」地帶內有兩宗涉及臨時停車場的同類申請，而兩宗申請均被小組委員會拒絕。城規會／小組委員會從沒批准在該「農業」地帶內作永久停車場用途；以及

(d) 申請人沒有提供資料說明由有關業主所擁有的屋宇的位置。該區的村屋主要位於申請地點南面的「鄉村式發展」地帶內。

33. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應一名委員的提問時表示，她沒有資料確定在業主與發展商簽訂的買賣協議中有否訂明限制，不許出售申請地點的地段。申請人表示，該等地段是與相關住宅物業捆綁一起一併購入。主席表示，地政總署不會參與個人或私營機構之間的土地買賣事宜。

34. 一名委員查詢申請人能否根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 12A 條提出改劃申請，以作停車場用途，以及相關考慮因素為何。沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士作出回應，表示雖然相關的 S12A 條申請有訂明規定，但 S12A 條申請的考慮因素或許會與評估第 16 條申請時所作的考慮相似，特

別是申請地點的復耕潛力和景觀價值。如收到改劃申請，規劃署會諮詢相關政府部門(包括漁農自然護理署署長)，然後把政府部門意見及相關規劃因素一併作出考慮。主席補充說，申請人如欲按第 12A 條提出改劃申請，必須提供有力理據以支持更改申請地點現有的規劃意向。

35. 由於委員沒有進一步提問，主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們於此時離席。

[廖凌康先生在提問部分進行期間離席。]

### 商議部分

36. 主席表示，申請人和有關業主在購入申請地點時，應知悉該土地是作農業用途，或至少買方有責任弄清有關的土地類別和相關條款。考慮到這宗個案的情況，委員應注意，這宗申請如獲得批准，可能會為同類申請立下先例。申請地點內的泊車用途屬違例發展，當局已對此採取執行管制行動(執行管制個案編號 E/NE-TK/149)。

37. 一名委員對申請人及有關業主表示同情，並指出該區缺乏泊車位的情況令人關注，而相關政府部門應教育大眾購買農地作違例用途所涉及的風險，以免他們被發展商／地產代理誤導。另一名委員表示，有關業主先前應就土地交易的事宜徵詢法律意見，所以不應從寬考慮這宗申請。

38. 兩名委員對新界鄉村的泊車位需求提出一般關注，並表示當局日後或可考慮在「鄉村式發展」地帶內提供泊車位及社區設施。

39. 一名委員表示不同意申請人所提出的其中一項理據(即小組委員會在會議上一併考慮現時這宗申請和另一宗同類申請，委員有被誤導成分，對申請人並不公平)。

40. 主席作出總結，表示委員普遍同意小組委員會的決定，以及應拒絕這宗覆核申請。城規會亦同意地政總署及規劃署或可考慮就現時這宗個案向相關機構(例如香港地產代理商總會)發信，要求他們提醒地產代理須以應盡的努力提供服務。委員

對新界鄉村的社區設施和停車場供應方面的意見，涉及政策事宜，須另行處理。

41. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請人未能在申請書內證明擬議用途不會對該區的景觀造成不良影響。」

## 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/602

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔圍頭第 7 約地段

第 1065 號 A 分段和毗連政府土地

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 10835 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士 — 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

43. 主席告知委員，申請人已表示不出席會議。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

44. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士按城市規劃委員會文件第 10835 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點、擬議發展，以及城市規劃委員會(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」)就這宗申請所作考慮。由於申請人沒有提交任何書面申述以支持這宗覆核申請，而且自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前不支持這宗申請的意見。

45. 由於規劃署的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

46. 委員沒有提問。主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

47. 主席表示，申請人沒有提交任何書面申述以支持這宗覆核申請，亦沒有出席覆核會議。由於自小組委員會考慮這宗申請以來，規劃情況並無重大改變，委員同意小組委員會的決定，並同意應駁回這宗覆核申請。

48. 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。此地帶的規劃意向，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具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，以及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，會較為合適。」

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-SK/322

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗石崗第 112 約地段第 361 號  
B 分段餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10830 號)

---

#### 簡介和提問部分

49. 以下規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

馮武揚先生 — 高級城市規劃師／粉嶺上水

#### *申請人*

黃妍女士

#### *申請人的代表*

莊珊珊女士

陳卓文先生

黃國熙先生

Henry Tong 先生

50. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

51. 高級城市規劃師／粉嶺上水馮武揚先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10830 號(下稱「文件」)詳載的內容，

向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點、擬議用途、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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署維持其意見，不支持這宗申請。

52. 主席隨即請申請人闡述這宗覆核申請。

53. 申請人黃妍女士及申請人的代表黃國熙先生和 Henry Tong 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人提出規劃許可申請，擬把申請地點作休閒農場用途，為期三年。申請地點大致上會作農地用途，部分範圍則為通道地方。申請地點會興建兩幢兩層高的構築物，建築物高度不會超過六米，以作場地辦公室、接待處及農業教室等用途；
- (b) 申請地點涉及一宗在二零一八年獲得批准的先前申請(編號 A/YL-SK/241)。該宗申請的用途和布局與目前這宗申請相同。該宗申請的規劃許可於二零二一年被撤銷，其中一項撤銷理由是當局未有及時批出豁免書，以致申請人未能在限期前履行規劃許可附帶條件中有關落實建議的規定；
- (c) 申請地點與石崗軍營相距大約 17 米，中間有道路和樹林作緩衝。小組委員會曾批准多宗涉及在石崗軍營周邊地區作臨時用途的申請，當中有部分申請所涉地點比現時這宗申請所涉地點更接近石崗軍營，而部分申請更涉及貯存危險品。此外，一些已取得規劃許可的申請所涉地點須經石崗機場路前往，而石崗機場路亦是現時這宗申請所涉地點的車輛通道；
- (d) 申請人介紹其個人背景，並表示她的願景是希望建立一項可為培育年輕一代提供知識及資源的設施，提高大眾對環保生活概念和可持續發展的意識，惠及香港社羣；

- (e) 擬議的休閒農場獲黃家哲先生，OBE J.P.支持。黃家哲先生與申請人相識多年，已同意為申請人作人格保證；
- (f) 擬議的休閒農場會教育年輕一代水耕種植及傳統農耕。申請地點有需要興建構築物，以作水耕實驗室、教室及貯存農具等用途；
- (g) 擬議休閒農場的目標訪客為兒童、家長及學生。他們已聯絡了一些學校，他們初步表示有興趣參觀擬議休閒農場；以及
- (h) 為了回應保安局對保安方面的關注，擬議休閒農場的訪客人數在同一時間最多限為 10 人。所有參觀農場的訪客均須進行實名登記。

54. 由於規劃署的代表、申請人及其代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

55. 主席及一些委員向申請人提出下列問題：

- (a) 申請人會否考慮採取一些緩解措施，例如架設圍牆及禁止使用無人駕駛飛機(下稱「無人機」)等，以回應保安局所關注的保安問題；
- (b) 先前涉及申請地點的規劃申請編號 YL-SK/215、241 及 314，是否由同一名申請人提交；以及
- (c) 未有履行申請編號 YL-SK/241 下的規劃許可附帶條件的理由為何，以及倘現時這宗申請獲城規會批准，申請人是否有能力履行規劃許可附帶條件。

56. 申請人黃妍女士及申請人代表莊珊珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點內不得操作無人機。拍攝照片只限作學校活動用途，而照片只准由學校保管。申請人願意採

取其他必要的措施，例如架設圍牆等，以回應所關注的保安問題；

- (b) 先前的規劃申請編號 YL-SK/215 (被拒絕)及 241 (獲批准)並非由申請人提交，而申請編號 YL-SK/314 (被拒絕)則是由申請人提交的；以及
- (c) 關於申請編號 YL-SK/241，由於先前的申請人無法及時就在申請地點搭建構築物取得豁免書，以致未能在二零二一年三月的限期前履行與落實美化環境及排水建議有關的規劃許可附帶條件。申請人於二零二一年四月才獲地政總署批給豁免書。倘這宗申請獲批給規劃許可，申請人定必會履行相關規劃許可附帶條件。

57. 主席及一些委員向規劃署提出下列問題：

- (a) 先前申請編號 A/YL-SK/314 與現時這宗申請有何不同之處，以及申請人有否提交第 17 條申請，要求對小組委員會拒絕申請編號 A/YL-SK/314 的決定進行覆核；
- (b) 保安局有否就二零一八年獲批的申請編號 A/YL-SK/241 提出任何意見，以及申請編號 A/YL-SK/241 擬闢設的休閒農場截至目前為止曾否運作；
- (c) 當局有否進一步闡釋所關注的保安問題；
- (d) 石崗軍營、石崗機場路和申請地點的相對位置為何，以及石崗機場路是否開放給公眾進入；
- (e) 申請地點附近、錦田河沿岸及石崗軍營南面界線曾否有同類申請獲小組委員會或城規會批准。如有的話，這些獲批准申請的所在地為何，以及有關申請地點與石崗軍營的距離大概有多遠；以及
- (f) 申請地點周邊地區的構築物高度為何。

58. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 先前編號為 A/YL-SK/314 的申請所涉的擬議用途、擬議布局及拒絕理由，與目前這宗申請的相同。該宗先前的申請(編號為 YL-SK/314)的申請人亦是目前這宗申請的申請人，她當時並無提交第 17 條申請，以覆核小組委員會就該宗申請所作出的決定；
- (b) 根據記錄，規劃署並無就編號 A/YL-SK/241 的申請徵詢保安局的意見。獲批的申請編號 A/YL-SK/241 所涉的擬議休閒農場仍未運作；
- (c) 根據文件所載的保安局意見，申請地點十分接近石崗軍營。基於保安方面的關注，保安局不支持這宗申請。保安局對此沒有進一步補充；
- (d) 石崗軍營及石崗機場路位於申請地點的北面，被錦田河分隔。申請地點位於「農業地帶」北陲，該地帶最接近軍營的東端界線。公眾可以使用石崗機場路；
- (e) 過往曾有擬在錦田河沿岸及石崗軍營的南面界線作臨時用途的申請獲批，當中涉及多種用途，例如臨時商店及服務行業、休閒農場及露天營地等。獲批准的同類申請均位於較接近石崗軍營西端的地方；以及
- (f) 申請地點周邊的構築物樓高約兩至三層。

59. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們於此時離席。

[黃幸怡女士此時離席。]

## 商議部分

60. 兩名委員表示十分欣賞申請人欲透過擬議用途推廣可持續發展及環保生活的理想和熱忱。不過，委員普遍認為，關於保安局所關注的保安問題，由於現時沒有足夠的資料以讓城規會就該宗個案作出決定，故認為審慎的做法是延期就這宗申請作出決定，讓規劃署可以確保保安局清楚知悉申請人闡述有關這宗申請的性質，並可請保安局具體闡釋所關注的保安問題，以及是否有方法可以釋除這些關注。

61. 舉例而言，規劃署可請保安局澄清所關注的保安問題究竟是關於擬議用途及其運作，還是關於擬議構築物，或是關於申請地點與石崗軍營相隔的距離，抑或是否對離開軍營某個範圍內的獲批臨時用途總數有所關注。此外，保安局亦可向申請人提出一些有助釋除保安方面關注的修訂建議及／或措施，而有關意見對申請人十分有用。

62. 主席總結，委員普遍同意應把這宗申請延期，讓規劃署有更多時間要求保安局就其意見作出澄清。主席要求規劃署向保安局轉達委員的意見，以及目前這宗申請的詳情及相關資料（例如在申請地點作同一用途的先前申請獲批給的規劃許可，以及附近其他用地獲批給的規劃許可）。

63. 經商議後，城規會決定延期就這宗覆核申請作出決定，以待規劃署與保安局澄清上述事宜。

## 西貢及離島區

### 議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/63

擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢清水灣檳榔灣第 238 約地段第 158 號 C 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10832 號)

---

64. 秘書報告，由於疫情的最新情況，申請人於二零二二年四月十九日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有更多時間聯絡相關政府部門。這是申請人第二次要求延期考慮這宗覆核申請。

65. 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(城規會規劃指引編號 33A)所訂的準則，因為申請人需要更多時間聯絡相關政府部門，而且申請人並非要求把日期無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。

66. 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後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。由於這是第二次延期，而城規會已給予申請人合共四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 8

[公開會議]

有關考慮《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》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 10831 號)

---

67. 秘書報告，有關的修訂涉及啟德的改劃建議。土木工程拓展署已委聘顧問就有關建議進行「啟德發展進一步檢討研究」(下稱「檢討研究」)，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是參與檢討研究的其中一間顧問公司。涉及由香港房屋協會(下稱「房協」)進行的擬議專用安置屋邨發展的擬議修訂已

進行可行性研究，而艾奕康公司是參與該研究的其中一間顧問公司。修訂項目 I 旨在落實一宗獲批的第 12A 條申請(編號 Y/K22/3)作出的決定，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為申請人的其中一間顧問公司。房協(R1/C1)及香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R51)(恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)提交了申述／意見。

68. 下列委員已就此議項申報利益：

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分) | — 為房協監事會當然委員；  |
| 侯智恒博士                | — 與土木工程拓展署進行合約研究計劃；過往與艾奕康公司及恒基公司有業務往來；以及為香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款； |
| 黃天祥博士                | — 目前與房協有業務往來；  |
| 劉竟成先生                | — 為房協委員；   |
| 羅淑君女士                | — 為房協委員；   |
| 馬錦華先生                | — 為房協監事會委員；  |
| 黃傑龍先生                | — 為房協委員及前僱員；   |
| 余烽立先生                | — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及   |
| 廖凌康先生                | — 為香港理工大學的校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助。                                   |

69. 委員備悉，由於此議項屬程序性質，所有已申報利益的委員均可留在席上。



70. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10831 號(下稱「文件」)。二零二一年十二月十日，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 條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 123 份申述，其中八份申述的身分資料有遺漏。根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述應視為不曾作出。其後，城規會公布該 115 份有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到 54 份有效的意見。

71. 由於所收到的申述和意見性質相似，因此建議把所有申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二一年六月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

72. 經商議後，城規會備悉，根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，在文件第 1.2 段提及的申述，由於所需資料有遺漏故屬無效，並同意：

- (a) 有關的申述和意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

## **議程項目 9**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請延長把《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》呈交行政長官會同行政會議核准的期限

(城市規劃委員會文件第 10836 號)

---

73. 秘書報告，有關修訂主要涉及兩幅由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展的公營房屋及配套基礎設施的用地。房屋署是房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由

土木工程拓展署負責進行。長春社 (R3) 和香港鐵路有限公司 (下稱「港鐵公司」)(R420) 提交了申述。

74. 以下委員已就此議項申報利益：

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 區英傑先生<br><br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，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； |
| 侯智恒博士                                     | — | 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為長春社的終身會員，而其配偶則為長春社理事會副主席；  |
| 黃天祥博士                                     | — | 目前與房委會及港鐵公司有業務往來；                              |
| 余烽立先生                                     | — | 為房委會建築小組委員會委員和投標小組委員會委員；                       |
| 劉竟成先生                                     | — | 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協曾與房屋署就房屋發展問題進行商討；         |
| 羅淑君女士                                     | — | 為房協成員，而房協曾與房屋署就房屋發展問題進行商討；                     |
| 黃傑龍先生                                     | — | 為房協成員及前僱員，而房協曾與房屋署就房屋發展問題進行商討；                 |
| 馬錦華先生                                     | — | 為房協監事會委員，而房協曾與房屋署就房屋發展問題進行商討；以及                |

- 郭烈東先生
- 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款。

75. 委員備悉，由於此議項屬程序性質，已申報利益的委員可留在席上。

76. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10836 號。二零二一年八月二十日，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《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY/11》(下稱「該草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 421 份有效的申述。在公佈申述的內容後，城規會收到 11 份就有關申述提出的有效意見。根據有關的法定期限，該草圖須在二零二二年七月二十日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。城規會原訂於二零二二年四月由全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見，但基於疫情的最新情況，有關申述和意見的聆聽會須予改期，而目前最早只能排期至五月／六月舉行，故有需要徵求行政長官同意，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。

77. 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，由二零二二年七月二十日延長六個月至二零二三年一月二十日。

## **議程項目 10**

[公開會議]

### 其他事項

78. 餘無別事，會議於下午一時結束。