

二零一六年十月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 1125 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
符展成先生	
何立基先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
劉興達先生	
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	
馮英偉先生	
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

規劃署署長

凌嘉勤先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

李美辰女士

梁慶豐先生

楊偉誠博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

葉天祐先生

黎庭康先生

李國祥醫生

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

丁雪儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年十月七日第 1124 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年十月七日第 1124 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

[會議以廣東話進行。]

2. 並無續議事項。

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

啟德發展檢討研究

(城市規劃委員會文件第 10192 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 秘書報告，啟德發展檢討研究的顧問為 艾奕康有限公司 (下稱「艾奕康公司」)，以下委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生 (以規劃署署長身分)	—	為海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)成員
符展成先生]	目前與 艾奕康 公司有業務往來
黎慧雯女士]	
劉興達先生]	
侯智恒博士]	

- 何安誠先生]
- 黃仕進教授 (副主席) — 為香港大學土木工程系的講座教授和系主任，而艾奕康公司與他在該學系的一些同事有業務往來，並曾贊助該學系的活動
- 林光祺先生 — 過往與艾奕康公司有業務往來
- 余烽立先生

4. 委員備悉侯智恒博士及何安誠先生因事未能出席會議。由於此議項只是向委員簡報檢討研究，委員同意上述已申報利益的委員可以留在會議席上及參與討論。

5. 以下政府部門代表及顧問代表此時獲邀到席上：

- 葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員
- 徐仕基先生 — 土木工程拓展署總工程師／九龍 1
- 歐陽可淳先生 — 艾奕康公司董事
- 王志華先生 — 艾奕康公司首席環境顧問
- 李德權先生 — 艾奕康公司高級工程師
- 葉倩雯女士 — 雅邦規劃設計有限公司（下稱「雅邦公司」）高級規劃師／都市設計師

6. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生表示，會上展示了啟德發展的實物模型以供委員參考。葉先生借助投影片，按文件概述的內容簡介檢討研究，要點如下：

- (a) 啟德發展區的面積約 320 公頃，涵蓋前啟德機場和毗鄰的馬頭角海旁、觀塘海旁及茶果嶺海旁。在上世紀九十年代，當時的東南九龍發展研究建議在啟

德發展區構建一個大規模的發展，並在鄰近海域進行大面積填海。基於一九九七年制定的《保護海港條例》及其後終審法院在二零零四年所作的判決，當局決定對啟德發展區的規劃重新研究。於二零零四年，當局委託顧問進行「啟德規劃檢討」，目的是為啟德發展制訂一個不填海的新發展方案。於二零零四年至二零零六年間，啟德發展進行了三個階段的公眾參與活動。根據「啟德規劃檢討」的結果，當局擬定了啟德發展區的土地用途建議，並將之納入《啟德分區計劃大綱圖編號 S/K22/1》。該圖於二零零七年獲行政長官會同行政會議核准；

- (b) 該分區計劃大綱核准圖採用的規劃主題，是把啟德發展區構建成一個「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」。該圖於二零一一年進一步修訂，加入城市改善建議，其中包括保育龍津石橋遺跡及加強啟德發展區的通達程度；

城市設計概念

- (c) 啟德以獨有的特點，即區內的文化遺產，以及區內和海旁處處可見的綠茵休憩用地，構成啟德的獨特形象。其城市設計原則為：

- (i) 締造理想的行人環境——連綿不斷的海濱長廊和一條連接都會公園、宋皇臺公園、毗鄰地區及休憩用地的歷史文物徑，可為行人帶來豐富多采的景致。日後可能闢設的環保連接系統，會減少啟德的車輛交通，進一步改善行人環境；

[黎慧雯女士此時到席。]

- (ii) 締造錯落有致的輪廓線——類型和高度不一的建築物，再加上一些地標建築物，締造出錯落有致的輪廓線，為啟德增添姿采。該區整體的建築物高度輪廓，始於啟德城中心設計獨特的地標大樓，沿啟德河延展至南停機

坪範圍，然後向東南面的海濱遞降；在另一邊則從南面沿住宅區延展至啟德體育園，再向都會公園及碼頭角海濱範圍遞降。建築物高度輪廓再從跑道休閒區拾級而上，直至旅遊中心的另一個地標建築物為止；

- (iii) 共享景觀——啟德規劃的重點之一，是獅子山和飛鵝山、維多利亞港和鯉魚門，以及遠處的香港島和九龍腹地的景觀不受阻擋。從都會公園、中央走廊、旅遊中心及跑道公園延伸至鯉魚門的景觀會加以保存，讓人重溫航機起飛的回憶；以及
- (iv) 締造「可持續發展的綠化網絡」——會創造一個包括公園、花園、文娛廣場和海旁的多元化園景網絡，把住宅區及商業區連接起來。透過「綠茵場館」的概念(即把都會公園與啟德體育園和車站廣場附近的休憩用地融為一體)，以及把啟德發展區及其毗鄰地區的綠化空間貫連起來，展現出城市美學，令遊人身心舒暢，從而產生歸屬感；

規劃區

(d) 啟德發展區的主要分區包括：

- (i) 啟德城中心(北停機坪)——位於沙田至中環線(下稱「沙中線」)啟德站及土瓜灣站的服務範圍，位置理想，適合作優質商業用途及結合住宅的發展。現有排水道啟德明渠將被活化為啟德河，並闢設獨特的行人道，使其成為與眾不同的休憩用地；
- (ii) 啟德體育園——本港未來重要的體育中心，位置理想，方便區內居民以至香港其他地區的居民及外地來港運動員使用；

- (iii) 都會公園——一個罕有的大型海濱公園，連接起啟德體育園和跑道的其餘部分，景色宜人；
 - (iv) 南停機坪——主要是不同用途的商業用地及未指明用途的「政府、機構或社區」用地。這區是跑道景點與毗鄰的九龍灣和觀塘商貿區之間的過渡區，有助促成這些地方的革新；
 - (v) 跑道休閒區及旅遊中心——這區的位置十分有利於發展富特色的住宅／酒店帶。在中央走廊的路中間會興建上蓋園景平台，作為休憩用地及行人道。跑道的末端規劃為旅遊中心，讓遊人可飽覽海港景色；以及
 - (vi) 馬頭角、觀塘及茶果嶺海旁——規劃關設連綿不斷的園景海濱長廊，貫通土瓜灣、馬頭角、啟德、觀塘及茶果嶺的海旁。除了提供宜人的公眾通道往海濱外，該長廊會成為連接起個別休憩用地、住宅區及周邊地區的主要綠化連接路；
- (e) 自二零零七年採用這個規劃主題以來，啟德發展計劃已完成了若干發展項目，其中包括兩個租住公屋發展項目(啟晴邨和德朗邨)、郵輪碼頭、政府大樓、一個資助房屋計劃(煥然壹居)、啟德社區會堂及小學校舍。此外，香港兒童醫院、一些私人屋苑、社區設施及基礎建設正在興建中；

[何立基先生此時到席。]

- (f) 自有關的分區計劃大綱圖上次於二零一二年核准後，社會出現了新的情況與發展機遇，因此有需要為啟德發展區已訂立的規劃大綱進行檢討，這些情況包括：

- (i) 政府訂立善用市區可發展土地(包括啟德發展區)之發展潛力的政策，以回應對房屋用地的逼切需求；
- (ii) 發展局轄下的起動九龍東辦事處推出措施，把九龍東(涵蓋啟德發展區及九龍灣與觀塘的商貿區)轉型成為第二個核心商業區，以促進香港經濟持續發展。二零一三年施政報告公布一項擬議發展「飛躍啟德」，在跑道末端發展一個世界級的旅遊及娛樂中樞；
- (iii) 二零一三年興建沙中線土瓜灣站期間，在地盤發現宋元朝代、晚清至民國時期的遺蹟。政府於二零一四年年底宣布有關文物將原址保存，且有需要以適當的環境與氛圍保存這些歷史文物，以便展覽及詮釋所發現的文物；以及
- (iv) 一個由土木工程拓展署委託進行的研究顯示，由於在腹地進行了排水／排污工程，啟德明渠進口道的水質近年已有改善，可改用一个相對更具成本效益的截流泵水計劃，在啟德明渠進口道上游把雨水截流及泵到跑道旁向維多利亞港的一邊直接排放，而相對於在都會公園底下設一個 600 米開口的原有計劃，在改善水質方面可達到相若成效。該截流泵水計劃提供了一個檢討及優化跑道北部土地用途的機會，讓啟德明渠進口道及毗鄰的觀塘避風塘可供進行多種水上運動及康樂活動，從而進一步強化啟德作為體育及康樂活動中心的地位；

檢討研究

- (g) 此檢討研究在二零一三年展開，包括進行技術研究以探討增加啟德發展區發展密度的可行性，以滿足住宅及辦公室用地的需要，以及優化土地用途建議。檢討的初步結果已於二零一四年提交九龍城／

黃大仙／觀塘區議會及海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)以作諮詢，諮詢期間沒有收到任何原則上的反對；

- (h) 當局會按照把啟德發展區構建成「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」這個主題，因應不斷轉變的規劃情況、社會需要及新增的公眾期望，作出適當調整；
- (i) 儘管有需要善用土地以滿足對住宅及辦公室用地的需求，擬議的發展密度應符合既定的規劃主題及城市設計概念，並在城市規劃及技術上可持續發展。就住宅用地來說，住宅發展密度第 1 區內的新發展區一般會按《香港規劃標準與準則》的要求，採用 6.5 倍的最高住用地積比率，符合九龍區的整體發展密度；
- (j) 雖然住宅及商業用途的總樓面面積會適當地增加，而某些用地會改劃為住宅／商業用途，但作出擬議的改變時已根據基礎設施容量及技術限制來考慮所能承受的限度。此檢討研究進行了多個技術評估，以確保有關建議不會令運輸、供水、排水及排污的設施超出負荷，亦不會在噪音、空氣質素、通風及視覺方面造成不能接受的影響；

發展建議

- (k) 2A 區內的「古蹟公園」——坐落於 2A6 至 2A8 發展用地內被認為具潛在考古價值的地方及其周邊地區會改劃為「休憩用地」地帶，以闢設佔地約 1 公頃的「古蹟公園」，用以保存現有及日後發現的考古文物。「古蹟公園」可由西邊毗鄰的宋皇臺公園自然地延伸至東邊的龍津石橋，為北停機坪、九龍城及土瓜灣的匯合點提供一個重要的消閒活動中心。一段 L9 道路、2A8 用地及部分 2A6 及 2A7 用地，將由「政府、機構或社區」地帶、「商業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。原本規劃設於 2A8 用地的擬議消防

局，會改為設於將改劃為「政府、機構或社區」地帶的毗鄰 2A5 商業用地的北部；

[簡兆麟先生此時到席。]

- (1) 2A 區內面對太子道東的寫字樓地帶——2A 區應保持為沙中線土瓜灣站附近的優質寫字樓地帶，以滿足九龍東對辦公空間的需求。原本規劃在現時劃為「政府、機構或社區」地帶的 2A7 用地闢設的擬議變電站已再無需要，因此該用地將改劃作商業發展用途。2A 區內用地的地積比率及建築物高度限制將分別由 4.5-5 倍升至 6.5 倍以及由主水平基準上 60-100 米升至 80-100 米，以提高發展潛力。擬議的發展密度與九龍城的相符；
- (m) 2B 區內面對啟德體育園的住宅用地——建議把 2B 區內的住宅及「綜合發展區」用地的地積比率由 5 倍增至 6.5 倍，以提高發展潛力。擬議的 6.5 倍地積比率與最高地積比率為 7.5 倍的九龍城及馬頭角腹地的高密度發展相符，不會超出基礎設施容量的承受限度。2B 區的最高建築物高度相應增至主水平基準上 100-135 米，並仍然與啟德發展區內由市中心的地標建築物遞降的建築物高度輪廓一致；
- (n) 3A 及 3B 區——區內若干用地已劃為「政府、機構或社區」地帶以應付社會的需要，其中包括香港兒童醫院及啟德急症全科醫院。啟德發展區大致上已有足夠的政府、機構及社區設施，觀塘繞道以南的 3A6 及 3B1 至 3B4 用地已無須用作政府、機構或社區發展，因此建議把這些用地改劃作商業用途，地積比率分別為 8.0 倍及 5.8 倍，令九龍灣附近有足夠數量的辦公室空間以產生協同效應，從而配合「起動九龍東」的措施。有關用地的最高建築物高度會分別相應調高至主水平基準上 100 米及 80 米，以形成向海旁遞降的梯級狀建築物高度輪廓，並與九龍灣東北部發展的主水平基準上 140 米的建築物高度相符；

- (o) 3E 區——考慮到嘉里貨倉及九龍貨倉全面重建為住宅用途的計劃已獲都會規劃小組委員會批准，以及原本指定設於 3E1 用地的煤氣檢管站已再無需要，因此建議把 3E1 及 3E2 用地與毗鄰休憩用地的一小部分由「商業」地帶、「其他指定用途」註明「煤氣檢管站」地帶以及「休憩用地」地帶改劃作住宅發展用途，以便在該處形成一個住宅群。基於擬議的 T2 主幹路及該處的渠務專用範圍所構成的限制，建議該用地的住用地積比率定為 4.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 80 及 100 米，以形成梯級狀輪廓；
- (p) 4A 至 4C 區——由於最新的飛躍啟德計劃擬在前跑道末端闢設娛樂及旅遊中心，建議把鄰近郵輪碼頭的 4B5 用地由「住宅（丙類）」地帶改劃為「商業（4）」地帶，地積比率為 6.3 倍。該用地將與 4C3 至 4C5 用地結合為一個酒店發展項目群，發揮協同效應。相對離旅遊中心較遠的用地（即 4A2、4C1 及 4C2），建議由商業改劃為住宅用途。第 4 區的住宅用地的地積比率將提高至 6.5 倍，而 4A2、4C1 及 4C2 用地的商用地積比率將定為 0.15 倍，以提升這段海濱長廊的活力。4A 至 4C 區的發展用地的最高建築物高度增加至主水平基準上 45 米至 90 米，整體建築物高度輪廓大致上由內陸地區向跑道末端遞降，接近郵輪碼頭及旅遊中心位置的建築物高度最低；
- (q) 都會公園——由於擬議的截流泵水計劃可改善啟德明渠進口道及觀塘避風塘的水質而無須依之前的建議在都會公園底下設 600 米的開口，都會公園將有 2.9 公頃的地方可供發展。在擴大了的 4A1 及 4A2 用地旁邊的 4E1 及 4E2 用地，地積比率定為 6.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 80 米，建議作住宅發展。4E2 用地的商用地積比率將定為 0.15 倍。改劃用途地帶後都會公園的面積仍為約 20 公頃，啟德發展區休憩用地的總面積將維持在 100 公頃左右；

[黃幸怡女士此時到席。]

- (r) 在前北停機坪的 1D2 用地——由於該用地已不再需要用作發展政府合署，因此建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業」地帶，地積比率為 8 倍，建築物高度限制為主水平基準上 120 米；
- (s) 在 3A1 用地的動物管理中心——該用地特別撥作重置漁農自然護理署(下稱「漁護署」)於木廠街的動物管理中心。為了讓新動物管理中心能夠應付最新納入的額外動物管理／福利服務，該用地的建築物高度限制將放寬至主水平基準上 80 米。該用地的界線亦會修改以配合中九龍幹線的最終走線及附近道路的重訂走線；
- (t) 在 3C1(A) 用地的啟德急症全科醫院——為了應付醫院管理局(下稱「醫管局」)最新的運作需要，建議把 3C1(A) 用地的範圍向北擴展，同時把建築物高度限制由主水平基準上 60 米放寬至主水平基準上 100 米；
- (u) 職業訓練局(下稱「職訓局」)校舍——沿茶果嶺海濱一幅用地(約 4.2 公頃)已選定供職訓局興建新校舍。該用地現時有一個專用液化石油氣加油站、一個臨時足球場及一些臨時用途。由於有兩幅用地已無須用作原先指定的污水處理廠及隧道通風井發展，因此建議把涵蓋該兩幅用地及相連地方的範圍改劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度輪廓由南邊的主水平基準上 70 米遞降至北邊的主水平基準上 60 米。該石油氣站及足球場將北移，以騰出較大的用地供職訓局使用；
- (v) 用作水上運動的土地——視乎啟德明渠進口道及觀塘避風塘水質的進一步改善，該處他日或可供進行水上運動及康樂活動，以進一步強化啟德作為體育及康樂活動中心的地位。建議在「休憩用地」地帶《註釋》的第一欄用途加入「水上運動／康樂用

途」。待啟德明渠進口道及觀塘避風塘的水質持續改善後，民政事務局會與持份者進一步商討預留作水上運動／康樂用途的地點；

整體評估

- (w) 這份檢討研究提出的發展建議，將會令樓宇單位及人口數字整體上升，分別由 39 000 個上升至 49 900 個以及由 105 000 人上升至 134 000 人，商用總樓面面積亦由 1 950 000 平方米上升至 2 280 000 平方米，同時增加就業機會。技術評估的結論是，有關建議將不會對運輸容量、供水、排水、排污基礎建設、噪音及空氣質素造成重大影響。這項檢討研究除了為社會提供急需的房屋及辦公室用地外，亦提出優化建議，以強化把啟德發展區建設成「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」的首要主題，有關建議包括闢設一個「古蹟公園」、提供水上運動／康樂活動、重整旅遊中心附近的土地用途以及設立社區設施。從主要瞭望點所拍的啟德發展區電腦合成照片顯示，擬議增加的建築物高度不會造成重大的視覺影響；以及

[余烽立先生此時到席。]

未來路向

- (x) 在聽取城規會的觀點和意見後，規劃署／土木工程拓展署會就此檢討研究的結果及建議發展計劃諮詢九龍城區議會／黃大仙區議會／觀塘區議會及專責小組。所收集的意見和觀點將在最後確定有關分區計劃大綱圖的擬議修訂時予以考慮，並一併提交都會規劃小組委員會審議。

[伍穎梅女士此時到席。]

7. 由於政府代表已簡介完畢，主席於是請委員提出意見／問題。

休憩用地的提供

8. 一名委員問，在土地總面積約為 320 公頃的啟德發展區內，休憩用地(約 100 公頃)所佔的比例是否適用於其他地區。九龍規劃專員葉子季先生回應說，規劃現有及新發展區時須符合《香港 規劃標準 與準則》所訂的休憩用地要求。啟德發展區提供的休憩用地高於《香港 規劃標準 與準則》的最低要求。提供充裕的休憩用地，包括一些區域性休憩空間，旨在服務區內居民以及來自其他地區的人。

交通及運輸

9. 兩名委員問，(a)基於啟德發展區可從海路到達，曾否考慮提供水上運輸供居民出入及供遊客使用，(b)擬連接觀塘及前跑道末端的旅遊及休閒中心的路橋是否會對橋下經過的船隻造成限制，從而影響在觀塘避風塘提供水上運輸連接點的可能性，(c)會否闢設碼頭以促進水上運輸工具如水上的士的使用。葉子季先生回應說，此檢討研究的主要目的是優化土地用途方案，以回應社會的需要。當局已就規劃的道路網絡進行交通影響評估。現時啟德海旁與觀塘之間在假日有「街渡」服務並在前消防船碼頭上落。渡輪營辦商正與運輸署洽商提供更多定期的渡輪服務。至於在不同地點闢設碼頭及上岸階梯一事須詳加考慮，而考慮因素包括海上安全及《保護海港條例》的規定。

[甯漢豪女士此時到席。]

10. 土木工程拓展署總工程師／九龍 1 徐仕基先生表示，啟德發展區會以鐵路服務為主要運輸方式，輔以道路網絡。啟德發展區有三個公共交通交匯處，分別位於九龍城、啟德城中心和旅遊及休閒中心。土木工程拓展署已把前消防船碼頭翻新，以供「街渡」服務之用。區議會及渡輪營辦商對提供「街渡」服務的意見已轉交運輸署考慮。

11. 徐先生亦表示，擬建於前跑道末端的路橋可能成為未來環保連接系統的一部分，屆時該橋將升高讓船隻通過以駛往觀塘避風塘。現時另有一條橋連接 4B／4C 區與第 3 區，該橋之

前用作前啟德機場的滑行道。在該現有橋的同一水平已規劃建造兩條行人天橋，而這兩條行人天橋的高度實際上不能提高。

12. 另一名委員問，啟德發展區先前採用低發展密度是否基於交通及／或環境限制，而檢討研究在建議增加整體發展密度時，之前顧慮的問題(如有的話)是否已解決。這名委員亦問，僅得一條道路通往第 4 區的酒店及住宅發展是否足以應付所產生的交通量。葉子季先生回應說，制訂現時的分區計劃大綱圖時考慮了二零零四至二零零六年間從公眾參與活動所收集的意見，當時普遍意見屬意較小的發展規模，而對房屋用地供應的關注程度較低。檢討研究建議增加發展密度是為了回應因房屋嚴重短缺而有所變化的社會需要。擬議的地積比率為 6.5 倍，符合《香港規劃標準與準則》對新發展區發展密度所訂的要求，並且大致上低於周邊地區及主要市區。雖然發展密度上升，但啟德發展區的規劃及土地用途模式將維持不變。根據技術評估的結論，在交通及環境方面不會有任何負面影響。

13. 徐仕基先生表示，檢討研究保留了分區計劃大綱圖的通風廊和觀景廊，並已作出評估，確保該用地的布局符合空氣流通及視覺通透度的要求。雖然第 4 區的發展密度將會提高，但有三幅商業用地建議改劃作住宅發展用途，所產生的交通量會較低。該區道路的容車量亦屬足夠。

14. 另一名委員問，連接啟德發展區與觀塘的路橋可否加闊。徐仕基先生回應說，加闊這些擬議的路橋會產生涉及《保護海港條例》的影響。

15. 一名委員問，現有的交通基建能否承受住宅及商業發展所產生的交通量。徐仕基先生回應說，啟德發展區的交通服務主要由沙中線提供。在中九龍幹線、T2 主幹路及將軍澳／藍田隧道完成後，沿太子道東的交通將大大減少。有關的運輸基建有足夠容量應付啟德發展區所產生的額外交通量。

16. 一名委員建議，環保連接系統由九龍城至郵輪碼頭的直線路線應延長至九龍灣及觀塘以形成環形路線。由於路上將會有更多的電動車，啟德發展區應增設電動車充電站。作為一個新發展區，應把行人與車輛交通分隔。葉子季先生回應說，人車分隔是啟德發展區的設計概念之一，區內設有龐大的休憩用

地及海濱長廊網絡，鼓勵人們在安全的環境步行。徐仕基先生補充，環保連接系統的初步路線設計，將連接觀塘地鐵站、九龍灣地鐵站、啟德城中心和旅遊及休閒中心。該環保連接系統的詳細可行性研究仍在進行，在考慮所收集的公眾意見後或會就該路線作出修訂。啟德發展區會在賣地條件中訂定有關新發展項目提供電動車充電站的詳情。目前，一條啟德巴士路線已由電動巴士提供服務，充電站設在啟晴邨總站。

[伍穎梅女士此時到席。]

啟德明渠進口道及觀塘避風塘的水質與水上運動設施

17. 一名委員要求說明為何啟德明渠進口道及觀塘避風塘的水質會改善而無須在都會公園底下設置擬議的 600 米開口。徐仕基先生回應說，啟德明渠進口道的水質有所改善是因為在腹地落實了排水／排污計劃，並在啟德明渠進口道進行污水淨化處理。審議中的截流泵水計劃將會令水質進一步改善。葉子季先生表示，提供水上運動設施的事宜將在起動九龍東辦事處的飛躍啟德建議中考慮。

18. 同一名委員問，如果沙田污水處理廠搬到岩洞，而其排放物改道排出，不經啟德河，啟德河及啟德明渠進口道的水質會否受到影響。徐仕基先生回應說，啟德明渠進口道的污染是由以往的工業活動排放物造成。自從在腹地落實了排水／排污計劃後，該處的水質已有改善。預計擬議的截流泵水計劃會進一步改善水質，讓該區可進行水上運動。

建築物高度輪廓

19. 一名委員表示：(a)第 2 區內的發展用地密集，可考慮增加這些用地的建築物高度並相應減低上蓋面積，以便在行人水平營造較寬敞的環境；(b)第 4 區內用地的建築物高度及上蓋面積可作變動，以避免出現千篇一律的建築物高度輪廓及一排長長的建築物，阻擋望向腹地及由腹地眺望的景觀。葉子季先生回應說，檢討研究所作的建議已考慮先前訂立的城市設計原則，包括發展項目須構成預期的梯級狀和有變化的建築物高度輪廓。由於建議增加發展密度，多個用地的建築物高度已相應提高，但與腹地的周邊地區新蒲崗、九龍城及觀塘的高樓大廈

並非不協調。第 4 區會呈現有變化的建築物高度輪廓，而整體的建築物高度輪廓大體上從內陸地區向跑道末端遞降，在接近郵輪碼頭及旅遊中心之處的建築物高度最低。大致上，建築物高度輪廓會由腹地至海旁漸降，符合相關的城市設計原則。

20. 兩名委員亦認為第 3 區發展的建築物高度千篇一律，建議修飾這些用地的建築物高度輪廓，以呈現更別致的天際線。一名委員問，該區的兩排商業及住宅樓宇會否產生屏風效應。葉子季先生回應說，會考慮委員對建築物高度輪廓的意見。他表示，由於夏季主要的盛行風之一由東南面吹來，可沿著啟德明渠進口道及 T2 主幹路由東南至西北方向流動，不會出現不可接受的通風影響。此外，任何擬議發展都必須符合《建築物（規劃）規例》及《可持續建築設計指引》的規定。雅邦公司的葉倩雯女士補充，在定出所建議的建築物高度輪廓前，已根據訂明的地積比率、城市設計原則及相關的規例／指引，詳細研究各個用地的上蓋面積及限制。

21. 一些委員大致上認為有空間進一步調整各發展用地的擬議地盤布局、地積比率及上蓋面積，以呈現更別致及有變化的建築物高度輪廓，同時確保景觀開揚及避免出現屏風效應的可能，尤其是從香港島方向眺望的景觀，並且應改善整體的建築物布局，以增加建築物之間的距離。

「古蹟公園」

22. 一名委員問，在「古蹟公園」附近的發展用地找到更多古蹟文物的可能性有多大以及會如何保存這些文物。徐仕基先生回應說，建議闢設「古蹟公園」原址保存文物古蹟。在發展用地找到更多古蹟文物的機會很微，因為這些用地在清朝時期不在陸地，還未填海供人居住。葉子季先生表示，一些古蹟，如古井，會原址保存，而有些則會在沙中線土瓜灣站落成後，重新設置在其原來位置。

發展密度

23. 兩名委員表示，檢討研究大致上建議增加啟德發展區的發展密度，他們認為擬議的 6.5 倍地積比率頗高。他們其中一人認為應提供更多政府、機構或社區設施，以加強照顧社會需

要，才能得到區議員的支持；還應改良電腦合成照片以顯示啟德發展區整體建築物高度增加後的視覺影響。

城市設計／對調用地

24. 一名委員認為，(a) T2 主幹路貫穿第 3 區內的商業發展，建議在該公路建上蓋，使該商業發展不會斷開；以及(b)第 3 區的位置接近啟德城中心，建議把第 3 區內的商業發展用地與第 4 區內的住宅發展用地對調。兩名委員認為在 4C3 用地的酒店發展可以與在 4B4 用地的住宅發展對調，讓指定作酒店發展的四幅用地可以組成酒店群。

25. 葉子季先生回應說，第 4 區內的跑道休閒區規劃為混合商業／住宅發展，而沿著寬闊的海濱長廊會進行生氣蓬勃的活動。海旁沿途會設有單車徑、步行徑及零售商店。商業及住宅用途兼備的規劃發展可吸引熱鬧的活動，有助製造「好去處」，並在每天的不同時段吸引居民、上班族及遊客前往海濱長廊。由於在 4C3 至 4C5 用地的擬議酒店發展前臨現有郵輪碼頭與擬議旅遊中心附近更廣闊的海濱長廊，而且會較早進行發展，故應維持作酒店用途以發揮協同作用，促進與旅遊有關的發展。因此，從土地用途規劃的角度來說，對調用地或許並不理想。徐仕基先生表示，T2 主幹路兩旁的商業用地將會連接起來，但會否以加建道路上蓋的方式連接則應詳加考慮。由於第 3 區會受 T2 主幹路產生的噪音問題影響，因此並不建議把第 4 區內的住宅發展與第 3 區內的商業發展對調。

26. 一名委員問，擬議的 T2 主幹路會橫越擬建在旅遊及休閒中心附近的路橋，會否產生交通混亂。徐仕基先生回應說，擬議的 T2 主幹路連接中九龍幹線與將軍澳／藍田隧道，T2 主幹路在第 3 區的部分會建於地底，在觀塘避風塘的部分則會建於水底，因此不會與擬建在旅遊及休閒中心附近的高架路橋有任何衝突。

27. 葉子季先生在回應一名委員的提問時說，「不設平台」的發展是啟德發展區提倡的主要設計概念之一，而泊車設施則會設於地庫。

其他事宜

28. 一名委員建議，應在啟德發展區關設一個圖書館供將來的人口使用。葉子季先生回應說，啟德發展區已規劃了一個圖書館，設於北停機坪區，而有關的落實時間須配合康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的發展計劃及啟德發展區基礎建設的整體落實情況。大致上，在涵蓋啟德發展區的九龍城區所提供的圖書館設施，已高於《香港規劃標準與準則》所訂的最低要求。

29. 另一名委員問，是否有辦法把 3E1 及 3E2 用地的發展分階段進行，以避免擬議的住宅發展在附近的嘉里危險品倉庫及九龍貨倉重建之前落實。葉子季先生回應說，重新發展這兩幅貨倉用地作住宅用途的規劃許可是在二零一二年及二零一四年批給。建議改劃 3E1 及 3E2 用地的用途地帶是基於這兩幅貨倉用地會重新發展作住宅用途，可在該處形成一個住宅群。由於 3E1 及 3E2 用地將在擬議的 T2 主幹路建成後(暫定為二零二三／二零二四年)才出售以進行發展，預計這兩個貨倉屆時已經重建完成。在擬備 3E1 及 3E2 用地的發展建議時，有關的地盤限制／狀況及周邊發展已得到充分考慮。

30. 另一委員詢問，是否有任何關於公共／私人房屋發展組合及其擬議位置的資料。葉子季先生回應說，啟德發展區內的一些用地已發展成為公共房屋，包括啟晴邨和德朗邨(租住公屋)及煥然壹居(資助房屋)，而啟德城中心亦有其他已規劃的私人住宅發展。社會上對於增建公共房屋的期望殷切，然而該檢討就餘下用地建議的住宅發展類型目前尚未定案。由於私人與公共房屋發展的用地及發展要求有所不同，確實的房屋組合及擬作公共房屋發展的用地仍須進一步研究，期間須諮詢相關的決策局／部門／持份者，並須考慮在這些用地可供發展之時的整體需求及房屋供應情況。

31. 同一委員認為，分區計劃大綱圖上並沒有把任何住宅用地指定作租住公屋發展，沒有妥善回應市民大眾的增建租住公屋要求。這名委員並表示，文件的附錄 II 只提及九龍城所提供的政府、機構或社區設施及休憩用地，他詢問鄰近地區如黃大仙及觀塘所提供的政府、機構或社區設施及休憩用地有否不足。葉子季先生回應說，由於啟德發展區主要位於九龍城區議會的區界之內，在評估所提供的政府、機構或社區設施及休憩用地時是以九龍城區議會區界為準，不過鄰近地區的有關設施

大致上是足夠的。作為一個新發展區，啟德發展區可以提供更多的休憩用地及政府、機構或社區設施供鄰近地區使用。啟德發展區及九龍城所提供的休憩用地將高於《香港規劃標準與準則》所訂的最低要求。擬建的圖書館及啟德急症全科醫院可以滿足社區對不同政府、機構或社區設施的需求，並服務更大範圍的人口。

32. 主席補充，《長遠房屋策略》設定的目標是在未來十年每年提供 46 000 個單位，公私營房屋比例為 60：40。這個房屋組合是一個整體目標而不是個別分區計劃大綱圖的指標。該分區計劃大綱圖會着重物色適合作住宅發展的用地，而房屋發展的類型則可根據實際情況靈活分配。

33. 一名委員問，已落成的啟晴邨、德朗邨和煥然壹居的樓宇單位數目是否已計入啟德發展區的預計樓宇單位數目內。該委員並詢問，會否建議在啟德發展區內採用類似一些德國城市所採用的中央處理廢物系統。葉子季先生回應說，啟德發展區預計的 49 900 個樓宇單位已包括上述已落成的單位。主席指出，政府目前沒有訂立政策在新發展區提供類似一些德國城市所採用的中央處理廢物系統。委員的意見或可轉達有關決策局考慮。

34. 由於委員沒有進一步提問，主席多謝政府部門及艾奕康公司的代表出席會議。他要求規劃署考慮委員對檢討研究提出的意見，並探討優化發展建議的可能。

[會議小休五分鐘。]

[符展成先生及潘永祥博士此時離席。]

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)]

《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/B》－初步考慮新圖則

(城市規劃委員會文件第 10194 號)

[會議以廣東話進行。]

35. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃(2)

36. 高級城市規劃師／新圖規劃(2)楊倩女士借助投影片，按文件所載的內容，就《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/B》陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一四年三月二十一日，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《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/1》，以供公眾查閱。其後於二零一五年五月二十四日，行政長官會同行政會議核准該嶂上發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為 DPA/NE-CS/2；
- (b) 根據條例第 20(5)條，嶂上發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一七年三月二十一日止。城規會須擬備分區計劃大綱圖取代該發展審批地區圖，以便在該發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對該區的法定規劃管制；

規劃區

- (c) 規劃區(下稱「該區」)佔地總面積約 18 公頃，位於西貢西郊野公園中央的高地平原上，離海平面約 300 米，周圍被山脊和橫嶺環抱。該區是新自然保育政策下須優先加強保育的地點，位於上段間接集水區內；

- (d) 根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，該區主要是高地平原(淡水濕地)，有林地和天然河溪，而這些重要的景觀資源極易受環境的改變影響。整體而言，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高；
- (e) 該區被西貢西郊野公園環抱，是該郊野公園自然系統的一部分。該區主要包括高地平原上的次生林地，被其西南部、西部和北部的山坡林地包圍。嶂上郊遊徑和沿岸有淡水沼澤的一條「具重要生態價值的河溪」大致自西向東穿越該區。麥理浩徑從該區南面邊陲分岔出來；
- (f) 該區只可經行人徑前往，例如麥理浩徑，由該處可連接西貢郊野公園的其他地方；另外或可取道嶂上郊遊徑，由該處經陡長的「嶂上天梯」可達榕樹澳。這條山徑經常是遠足活動(例如樂施會毅行者和嶂上登山節)的路線途經之處；
- (g) 嶂上村是該區唯一的認可鄉村，大部分地方荒廢破落。區內的民居分散各處，並不構成村屋羣。在該區中部較易到達的地方有一些有人居住的住用寮屋和一間位於空地前面為遠足人士供應小食的士多。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口估計約為 10 人。嶂上的土地約 75% 是政府土地，25% 是私人土地；
- (h) 嶂上的淡水生境素被公認為生態價值高的地方。該區的高地沼澤是香港少有的生境，有不少植物生長，多樣化程度屬中等，有些植物屬不常見的品種。嶂上「具重要生態價值的河溪」及其偶爾會有洪氾的河岸區，育有具保育價值的香港鬥魚。淡水生境也育有不少兩棲動物和蜻蜓，多樣化程度屬中等；
- (i) 區內的林地與郊野公園的天然生境緊密相連，主要長有常見的本土品種植物，也有一些受保護的品種。該區錄得不少蝴蝶品種，當中包括一些具保育

價值的品種，多樣化程度屬中等。屬瀕危物種的穿山甲亦有記錄曾在該區出現；

考慮發展審批地區圖

- (j) 在嶂上發展審批地區草圖的兩個月展示期內，城規會收到八份申述書和一份就申述提交的意見書。嶂上村的原居民代表和西貢北約鄉事委員會提出反對，主要理由是草圖沒有劃設「鄉村式發展」地帶，他們建議劃設「鄉村式發展」地帶，以及把黃竹塱和大礮納入發展審批地區圖內。不過，一些環保／關注組織和個別人士建議把「鄉村式發展」地帶局限在現有建屋用地，又或完全不劃設「鄉村式發展」地帶，以加強保護該區重要的生態和自然生境，並且把該區納入郊野公園範圍內；
- (k) 二零一四年十二月五日，城規會決定不建議順應申述的內容修訂該發展審批地區草圖，並備悉當局在擬備分區計劃大綱圖期間，會進行詳細的研究和分析，以劃設適合的土地用途地帶。城規會沒有收到擬在該區進行發展的規劃申請；

接獲的發展建議

- (1) 城規會在擬備分區計劃大綱圖期間收到的各方意見／建議，載述如下：
- (i) 二零一六年三月二十四日，嘉道理農場暨植物園公司提交意見書，表示該區是遠足熱點，具重要生態價值和位於集水區內，不應劃設「鄉村式發展」地帶，而該區應完全劃作「自然保育區」；
- (ii) 二零一六年三月二十九日，當局和嶂上原居民代表進行非正式討論，以徵詢村民對土地用途地帶的意見和建議。原居民代表其後於二零一六年四月五日來信，信中主要要求當

局尊重原居村民日後興建小型屋宇的權利，劃設「鄉村式發展」地帶；

土地用途的規劃考慮因素

- (m) 保育自然環境—鑑於嶂上的生態價值高，規劃署建議把「具重要生態價值的河溪」的河岸區劃為「自然保育區」地帶，以反映此等自然生境具重要生態價值，而毗連郊野公園的林地則適合劃為「綠化地帶」，以保存其自然風貌和景觀特色；
- (n) 用作鄉村發展的土地—嶂上村是認可鄉村。有兩個鄉村範圍(佔地總面積為 7.86 公頃)約有 6.38 公頃的土地在該分區計劃大綱草圖的範圍內。不過，該處只有數個遠離行人徑的建屋地段，現時已荒廢，雜草叢生。按地政總署大埔地政專員所述，截至二零一六年九月，該區沒有尚未處理的小型屋宇申請，而有關原居民代表預計未來十年的小型屋宇需求為兩幢。估計約 0.3 公頃的土地便足以應付興建兩幢小型屋宇的需求。擬供發展小型屋宇的用地位於「鄉村範圍」內的政府土地，位置較方便，在現時有人居住的寮居和士多附近；

規劃意向

- (o) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近郊野公園的整體自然美境互相輝映。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾和令區內有限的基礎設施不勝負荷；

土地用途地帶

- (p) 擬議用途地帶包括：
 - (i) 「鄉村式發展」(約 0.03 公頃)—「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，並且

是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。當局劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數量、小型屋宇的預測需求、當地地形和用地限制；

- (ii) 「綠化地帶」(約 13.7 公頃)－「綠化地帶」的規劃意向，主要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。此地帶主要是分隔鄉村式發展與西貢西郊野公園的緩衝林地，亦包括士多前面的空曠草地，遠足人士常愛在該處歇息。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (iii) 「自然保育區」(4.27 公頃)－「自然保育區」地帶主要涵蓋「具重要生態價值的河溪」的河岸區，內有淡水沼澤，亦是香港鬥魚的生境。此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；以及

諮詢

- (q) 這份分區計劃大綱草圖連同其《註譯》和《說明書》及規劃報告已送交政府相關決策局和部門傳閱，以作諮詢。嘉道理農場暨植物園公司和嶂上村原居民代表的意見亦已適當地納入其中。規劃署會諮詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會，然後把他們的意見提交城規會，以供城規會在公布該分區計劃大綱草圖前予以考慮。

37. 規劃署簡介完畢，主席請委員發表意見／提問。

38. 一名委員詢問該地方是否定期舉辦遠足活動，並查詢使用行人徑的遠足人士數目。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，規劃署沒有這方面的數字。嶂上郊遊徑和麥理浩徑是熱門的遠足徑，當局擬備分區計劃大綱圖時，已考慮這些遠足徑和該土多的用途。高級城市規劃師／新圖規劃(2)楊倩女士補充說，樂施會毅行者每年在十一月舉辦的遠足活動會取道嶂上的麥理浩徑。此外，嶂上登山節於二零一六年上旬舉行，該土多是該項遠足活動的終點。

39. 另一名委員詢問為何在政府土地劃設「鄉村式發展」地帶。蘇震國先生回應說，嶂上大部分的私人土地是農地，雖然部分私人土地位於「鄉村範圍」，但這些地方位置偏遠和植物茂生。擬議的「鄉村式發展」地帶是一幅平坦的草地，接近現有民居，而且相對較容易前往，適宜用作應付未來十年的小型屋宇預測需求(估計為兩幢小型屋宇)。

40. 經商議後，城規會 同意：

- (a) 《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/B》(文件附錄 I)連同其《註釋》(文件附錄 II)適宜提交大埔區議會，以作諮詢；
- (b) 有關的《說明書》(文件附錄 III)適宜用作說明城規會就《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/B》的土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及
- (c) 有關的《說明書》(文件附錄 III)適宜與該分區計劃大綱草圖一併提交大埔區議會，以作諮詢。

[黃仕進教授於此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 5

[公開會議]

《大蠓分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》－初步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 10186 號)

[會議以廣東話進行]

41. 秘書報告，規劃署於擬備該分區計劃大綱圖期間收到一項土地用途建議，提出建議的是大蠓主要私人土地擁有人，包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)及太古地產(下稱「太古公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 何安誠先生 |] | 現時與新鴻基公司及太古公司有 |
| 廖凌康先生 |] | 業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與新鴻基公司有業務往來，
而其公司是太古公司物業的租戶 |
| 符展成先生 | — | 現時與新鴻基公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 過往與新鴻基公司有業務往來，
而其配偶是新鴻基公司的僱員 |
| 劉興達先生 | — | 現時與新鴻基公司有業務往來，
而過往與太古公司有業務往來 |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士有限公司(下稱「九
巴公司」)董事，而新鴻基公司
是九巴公司其中一名股東 |
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學土木工程系講座教授
兼系主任，而新鴻基公司曾贊助
該學系的一些活動 |

李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助

馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲新鴻基公司贊助

42. 委員備悉，李美辰女士及何安誠先生因事未能出席會議，而黃仕進教授及符展成先生已離席。委員認為廖凌康先生、黎慧雯女士、劉興達先生及伍穎梅女士涉及直接利益，同意他們須就此議項暫時離席。由於余烽立先生涉及的利益輕微，因此委員同意他可留在席上。

[廖凌康先生、黎慧雯女士及伍穎梅女士此時暫時離席，而劉興達先生於此時離席。]

43. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

44. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按文件所載的內容，就《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》陳述下列要點：

背景

(a) 二零一四年三月二十八日，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《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》，以供公眾查閱。其後於二零一五年二月二十四日，行政長官會同行政會議核准該發展審批地區草圖；

(b) 根據條例第 20(5)條，大蠔發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一七年三月二十八日為止。因此，城規會須擬備分區計劃大綱圖取代該發展審批地區圖，以便在該發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對該區的法定規劃管制；

規劃區

- (c) 規劃區(下稱「該區」)的總面積約為 230 公頃(包括約 32 公頃的水體(大蠔灣))。只有約 38.79 公頃的土地屬私人擁有，餘下均屬政府土地。該區位於東涌新市鎮擴展區東面，被北大嶼郊野公園(擴建部分)範圍內的 婆髻山山脊所分隔。往返該區的車輛可取道翔東路分支出來的一條通道。翔東路與北大嶼山公路並排，連接該區與東涌、香港國際機場及都會區。區內有一條混凝土行人徑連接北大嶼山公路和山坡上的郊野公園，途經白芒、牛牯塢和大蠔新村的村落及相關的農地；
- (d) 該區有四條認可鄉村，分別是白芒、牛牯塢、大蠔(又名大蠔新村)及黃公田(又名黃蜂田)。不過，黃公田村現時並無村落。根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口估計約為 150 人。白芒、牛牯塢及大蠔有一些活躍的農業活動，但其他大部分農地已荒廢；
- (e) 該區擁有豐富的景觀資源，包括成熟林地、灌木林、草地、山谷、小圓丘和河溪。該區亦有天然海岸景物，例如大蠔灣的河口和海岸線。大蠔灣是北大嶼山公路的主要地標，在修築該公路前是個開闊的沿岸海灣。大蠔河河口地區有紅樹林和潮間帶泥灘；
- (f) 大蠔河有部分範圍被列為「具重要生態價值的河溪」，亦是指定的「具特殊科學價值地點」。大蠔河是本港僅餘的少數此類中型天然河溪之一，河中育有品種繁多的淡水魚和鹹淡水魚。根據記錄，大蠔河「具特殊科學價值地點」範圍內的泥灘曾發現具重要保育價值的海草和馬蹄蟹；
- (g) 大蠔亦育有具區域性保育價值的爬蟲，以及幾種稀有／不常見的蝴蝶。根據記錄，大蠔曾發現兩種具保育價值的兩棲動物，即盧氏小樹蛙和短腳角蟾；

- (h) 山上山谷兩旁是草木茂生的林地和灌木林，一直延伸至該區外的北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園的範圍。白芒南面的成熟林地亦是重要的生境；

考慮發展審批地區圖

- (i) 城規會於二零一四年十二月十九日考慮有關該發展審批地區草圖的申述，並對主要團體提出的下列建議加以考慮：
- (i) 梅窩鄉事委員會及當地村民建議，所有鄉村(包括黃公田)的「鄉村式發展」地帶範圍應依照「鄉村範圍」劃定，並應額外把一些政府土地納入「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇發展的需求。白芒、牛牯塢及大蠔應關設連接道路和排水及排污設施；
 - (ii) 大蠔的私人土地擁有人建議，把大蠔谷西部和大蠔灣東面的一些環境較不易受影響的地區劃為「綜合發展區」，以供進行低至中密度住宅發展和關設旅遊設施；以及
 - (iii) 有環保／關注組織及一些個別人士建議，把大蠔的重要生境，特別是大蠔河「具特殊科學價值地點」四周的地方劃為郊野公園，而「鄉村式發展」地帶則應只包括現有的村落；
- (j) 於二零一四年十二月十九日，城規會決定不接納有關申述，亦不建議修訂發展審批地區圖。城規會亦備悉環保／關注組織對自然保育地帶的建議，並同意在擬備分區計劃大綱圖的階段進行詳細研究及分析，以便為有關地區訂定合適的土地用途地帶。自發展審批地區草圖在二零一四年三月二十八日刊憲以來，城規會並無收到任何該區的規劃申請；

接獲的發展建議

- (k) 城規會在擬備這份分區計劃大綱圖期間收到的各方意見／建議，載述如下：
- (i) 由該區的主要私人土地擁有人提交的土地用途建議，內容與先前提交予城規會考慮的相若；
 - (ii) 梅窩鄉事委員會於二零一六年五月十三日及二零一六年九月十三日舉行的會議上就該區的土地用途提出的意見；以及
 - (iii) 環保／關注組織(包括綠色力量、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理公司」)、創建香港及香港觀鳥會)的意見；
- (l) 於文件發出後，城規會亦收到綠色力量及嘉道理公司的信件，就該分區計劃大綱草圖提出建議和意見，以及收到 領賢規劃顧問有限公司及白芒、大蠔新村及牛牯壆村代表的信件，表示反對該分區計劃大綱草圖。有關信件已送交委員參閱。信中的意見與上述收到的意見相若，現撮述如下：
- (i) 嘉道理公司認為，白芒村及牛牯壆村的「鄉村式發展」地帶距離河道太近；
 - (ii) 綠色力量建議擴大「具特殊科學價值地點」的範圍，以涵蓋整條河道及所有支流的河岸；應禁止涉及挖掘表層泥土、鋪設混凝土／瀝青或非耕種物料的「農業」用途；以及不應在現有河流附近劃設「鄉村式發展」地帶；
 - (iii) 領賢規劃顧問有限公司認為，「綠化地帶」不能保存生態易受影響的地方，卻會限制生態較不易受影響地區的發展；「鄉村式發展」地帶太小，難以應付小型屋宇需求；以

及並無有關生態旅遊及保育其他河道及海岸線的措施；以及

- (iv) 村代表反對把私人土地劃入「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內，並認為應維持該些地區內的農業用途；
- (m) 關於嘉道理公司及綠色力量的意見，白芒及牛牯壆村附近的河流並非「具重要生態價值的河溪」，而「鄉村式發展」地帶是要反映現有的鄉村發展。未來的小型屋宇發展須符合污水處理的規定，例如闢設化糞池。如在「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶內進行挖掘和填土，須先向城規會申請規劃許可。漁護署已確認該「具特殊科學價值地點」是合適的。領賢規劃顧問有限公司提交的建議與之前提交的相若，而城規會認為其建議不可接受，原因是沒有進行評估以證明建議的可行性。把具有高生態價值的荒廢農地劃為「綠化地帶」及「自然保育區」地帶是適當的做法；

土地用途的規劃考慮因素

- (n) 大嶼山的發展——根據「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，該區有林地、草地／灌木林、河溪、沿海泥灘、農田和鄉村，已確定為自然保育區，旨在保育現有的天然風貌和固有的景觀價值。該區亦已確定為景觀保護區。大蠔河「具特殊科學價值地點」和大蠔灣的生態易受影響，因此，不應在該區推行大型發展計劃，以免破壞鄉郊格局和天然環境。日後的發展應當以低矮建築為特點，同時顧及現有景觀；
- (o) 自然保育——大蠔是構成毗連郊野郊公園的天然景觀的重要部分，有多種天然生境。根據二零零四年十一月推出的新自然保育政策，該區被指定為十二個須優先加強保育的地點之一。有關政策旨在以可持續的方法規管、保護和管理對維護本港生物多樣

性至為重要的天然資源。當局於二零零五年收到一項這方面的公私營界別合作試驗計劃建議，涉及在大蠔設立生態公園。於二零零八年四月十四日，環境諮詢委員會認為該試驗計劃當時尚未部署好，不宜推行，原因包括計劃可能涉及複雜的土地相關事宜以及缺乏富經驗的合作夥伴管理擬議的生態公園。於發展審批地區圖的申述階段及分區計劃大綱圖的擬備階段，當局亦收到同類建議，提議把主要位於大蠔谷西面的地區劃為低至中密度住宅項目及旅遊相關設施的發展用地；

- (p) 鄉村發展用地——該區有四條認可鄉村，其「鄉村範圍」涵蓋的面積約為 26.05 公頃。除位於該區最南端的黃公田沒有村落外，該區所有其他鄉村都有典型的三層高村屋和祠堂，並有大片已鋪好地面的地方供祭祀之用。該區有 34 宗尚未處理的小型屋宇申請。根據未來十年的小型屋宇需求預測，該區的小型屋宇需求量为 196 幢，需要約 5.76 公頃土地才能應付小型屋宇的需求。「鄉村式發展」地帶內約有 3.37 公頃的土地可供使用，可應付該區 58% 的小型屋宇需求。該區採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以供進行小型屋宇發展，目的是把小型屋宇的發展集中在合適的地點，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；

規劃意向

- (q) 該區的整體規劃意向，是保存該區具獨特殊科學及生態價值的優美自然景致，以保護更廣大地區的自然生境及自然系統，同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統。倘擬在該區和附近一帶進行發展，必須充分考慮生態及環境易受影響地方(例如大蠔河「具特殊科學價值地點」)的保育問題。認可鄉村的小型屋宇發展會集中在適當的地點，以保存該區的鄉郊特色；

土地用途地帶

(r) 擬議用途地帶包括：

- (i) 「鄉村式發展」(約 6.43 公頃)——此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。除了現時沒有村落和沒有尚未處理的小型屋宇申請及小型屋宇預測需求量的黃公田外，為白芒、牛牯塢及大蠔村劃定圍繞現有村落的「鄉村式發展」地帶，所考慮的包括其「鄉村範圍」、獲批准的小型屋宇申請、建屋地段、當地地形、土地特點及小型屋宇的預測需求。地勢崎嶇、草木茂盛、生態易受影響的地方和河道緩衝區都不會劃入此地帶內；
- (ii) 「政府、機構或社區」(約 0.15 公頃)——此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。位於白芒和牛牯塢的兩個公廁，以及在大蠔灣東邊的六合玄宮均劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (iii) 「綠化地帶」(約 166.97 公頃)——此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的自然景觀，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。該區的「綠化地帶」主要涵蓋大蠔谷、紅花顏及亞婆塢地區內的農地、山坡、天然植被和小溪，以及黃公田。白芒、牛牯塢、大蠔及黃公田這幾條鄉村的農地亦包括在此地帶之內；
- (iv) 「海岸保護區」(約 4.20 公頃)——此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的

建築發展，會維持在最低水平。大蠓灣一帶的海岸區，主要有海濱植物、潮間帶泥灘、石岸，以及大蠓河河口西面部分的紅樹林，均劃為「海岸保護區」。在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准；

- (v) 「自然保育區」(約 15.41 公頃)——此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對之造成不良影響。此「自然保育區」地帶涵蓋大蠓河「具特殊科學價值地點」兩旁劃設的緩衝區以及白芒村南面的一片成熟林地。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准；以及

- (vi) 「具特殊科學價值地點」(約 4.64 公頃)——此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。指定的大蠓河「具特殊科學價值地點」是一條天然河溪和數條由高地流向低地河口的支流，具重要保育價值，並劃為「具特殊科學價值地點」地帶。河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動；以及

諮詢

- (s) 這份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和《說明書》及規劃報告已送交政府相關決策局及部門傳閱，以作諮詢。所收到的意見亦已適當地納入其中。規劃署會諮詢離島區議會及梅窩鄉事委員會，

然後把他們的意見提交城規會考慮，以供城規會在公布該分區計劃大綱草圖前予以考慮。

45. 規劃署簡介完畢，主席請委員發表意見／提問。

46. 一名委員詢問，「綠化地帶」及「自然保育區」地帶會否准許作農業用途。主席就此請西貢及離島規劃專員解釋不同用途地帶內對農業用途的不同處理。譚燕萍女士表示，農業用途在「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內屬經常准許用途，因為農業用途與鄉村及天然環境協調。有活躍農業活動的地區或被漁農自然護理署（下稱「漁護署」）認為有復耕潛力的地區會被劃為「農業」地帶。荒廢農地或有植被覆蓋的地區通常會被劃為「綠化地帶」。「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內的發展須符合較嚴格的管制，因為根據一般推定，這些地帶不宜進行發展。

47. 另一名委員備悉，兩個「鄉村式發展」地帶的邊界相當接近該條天然河溪，遂詢問該兩個「鄉村式發展」地帶可否後移。譚燕萍女士回應說，現有村落及其前面的一些荒廢農地均劃為「鄉村式發展」地帶。基於農耕需要，鄉村和農地位置靠近河流屬常見的情況。至於大蠔的「鄉村式發展」地帶，城規會已徵詢相關政府部門的意見，而他們認為該條小型河溪並無任何重要的生態價值，無須設立緩衝。儘管如此，日後在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇時，須遵守有關排水及污水處理的政府規定。該條河溪的三十米範圍內不得闢設化糞池。

48. 同一名委員再詢問有關「鄉村式發展」地帶界線的問題，以及是否有空間沿著該條河溪鋪建一條混凝土行人路。譚燕萍女士借助實物投影機顯示一幅牛牯壩村的圖則，並解釋該「鄉村式發展」地帶大致上是依照農地地段的界線劃定。規劃署在處理小型屋宇申請時，會向地政總署就小型屋宇的位置提供意見，以免侵佔該條河溪。

49. 另一名委員表示，保存具生態價值的地區可能會對鄉村發展造成限制，並詢問當局有否任何政策搬遷受影響的鄉村，從而既可讓村民進行發展，又可保存自然環境。譚燕萍女士回應說，在生態極易受影響的地區劃設「鄉村式發展」地帶時，會把其範圍局限在現有鄉落內。不過，在生態較不容易受影響

的地區，則可能會考慮劃設略大的「鄉村式發展」地帶，以便容納同鄉鄉村的跨村興建小型屋宇申請。由於大蠔與同屬梅窩鄉的梅窩相距甚遠，因此大蠔村民提出跨村在梅窩興建小型屋宇的申請不大可能獲接納。白芒村距離大蠔「具有重要生態價值的河溪」較遠，而區內有現有的鄉村發展。至於牛牯塱村及大蠔新村的「鄉村式發展」地帶，主要是反映現有村落的範圍，並無多餘空間容納額外的小型屋宇發展。在該條「具有重要生態價值的河溪」兩旁已闢設闊約三十米的緩衝區。為應付該兩條鄉村未來的小型屋宇需求，有關的小型屋宇可能需要建於白芒村。

50. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，現時並沒有以保育理由搬遷鄉村的政策。對於有委員提出把牛牯塱村的「鄉村式發展」地帶從河溪後移的建議，由於該河溪會流入「具有重要生態價值的河溪」，因此他建議而委員亦同意就應否調整有關「鄉村式發展」地帶的界線徵詢漁護署的意見。

51. 經商議後，城規會 同意：

- (a) 《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》(文件附錄 I) 連同其《註釋》(文件附錄 II) 適宜提交離島區議會，以作諮詢；
- (b) 有關的《說明書》(文件附錄 III) 適宜用作說明城規會就《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》的土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及
- (c) 有關的《說明書》(文件附錄 III) 適宜與該分區計劃大綱草圖一併提交離島區議會，以作諮詢。

[廖凌康先生、黎慧雯女士及伍穎梅女士此時返回席上。]

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》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 10193 號)

[會議以廣東話進行。]

52. 秘書報告，就《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/32》作出的修訂，其中一項旨在利便興建一座社區會堂。下列委員由於在該區擁有物業及有參與社區會堂發展計劃，已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 李美辰女士 | — | 為一家公司的董事，而該公司在荃灣德士古道擁有一些物業及車位 |
| 侯智恒博士 | — | 與人共同擁有一個在荃灣青山道的物業 |
| 關偉昌先生 | — | 為民政事務總署代表，而該署涉及與其中一個修訂項目有關的社區會堂發展計劃 |

53. 委員備悉，侯智恒博士因事 未能出席會議。由於此議項屬程序性質，委員同意以上已申報利益的委員可留在席上。

54. 秘書簡介文件內容。二零一六年五月十三日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》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 17 份申述書及一份意見書。所有申述書都是關於修訂項目 A，關乎把大致以青山公路—荃灣段、半山街、柴灣角街及大涌道為界的土地，由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。申述的理據涉及交通阻塞、租金上升、基礎設施、工業用地減少、安全問題及改劃的時間。

張國傑先生]	有業務往來
侯智恒博士	—	為長春社(R16)副主席
何安誠先生	—	他的公司與雅邦規劃設計有限公司(C1 的代表)有業務往來，他本人認識司馬文先生(C1264，以及創建香港(R17)的代表)
林光祺先生]	他本人認識一些申述人／提意
廖迪生教授]	見人
余烽立先生	—	過去與雅邦規劃設計有限公司有業務往來
黃偉綸先生(主席)]	
黃仕進教授(副主席)]	
張孝威先生]	
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]	
凌嘉勤先生]	

59. 委員得悉黃仕進教授、張孝威先生、符展成先生、侯智恒博士和何安誠先生因事未能出席會議。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留在席上。

60. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年十一月十三日，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《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》，以供公眾查閱。城規會共收到 20 份申述書和 1 401 份意見書。

61. 二零一六年七月八日，城規會考慮有關申述及意見後，決定接納一些申述書(R11 至 R17)的部分內容，把二澳新村西部兩幅樹木茂盛的用地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，以及把二澳河溪東面河岸區北部的一幅用地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」。二零一六年九月二日，城規會公布這份分區計劃大綱草圖的建議修訂項目，以供公眾查閱。在為期三星期的展示期屆滿後，城規會收到七份進一步申述書。

62. 在該七份進一步申述書中，F5 至 F7 由原申述人(R11 至 R13)提交，城規會是考慮他們的申述後建議作出有關修訂。因此，根據條例第 6(D)3 條，該三份進一步申述書無效，並應視為不曾作出。

63. 由二澳原居民代表提交的進一步申述主要反對建議修訂項目把二澳新村西部兩幅用地和二澳河溪東面河岸區北部一幅用地改劃為「綠化地帶」，而個別人士提交的進一步申述則支持建議修訂項目。由一個環保團體提交的進一步申述，建議把這些用地改劃為「自然保育區」地帶，以施行更嚴格的管制。

64. 由於有關的申述是由城規會全體委員考慮，建議由城規會聆聽這些進一步申述，無須委出聆訊申述小組委員會，這做法會較為恰當。聆聽會可安排在城規會的例會中進行，無須另外召開聆聽會。

65. 由於原來的申述書和意見書數量眾多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名原申述人及提意見人和進一步申述人最多 10 分鐘時間在聆聽會上發言，各人最終獲分配的發言時間須視乎確實出席聆聽會的申述人和提意見人人數及合計所需發言時間而定。曾提交申述／意見的原申述人(城規會因應他們的申述／意見建議作出有關修訂)，以及進一步申述人(F1 至 F4)將獲邀出席聆聽會。城規會全體委員暫定於二零一六年十二月考慮進一步申述。

66. 經商議後，城規會 同意：

- (a) 根據條例第 6(D)3 條，三份進一步申述書(F5 至 F7)無效，並視為不曾作出；

- (b) 由城規會考慮有關的進一步申述；以及
- (c) 給予每名進一步申述人、申述人／提意見人 10 分鐘時間發言，各人最終獲分配的發言時間須視乎確實出席聆聽會的申述人和提意見人人數及合計所需發言時間而定。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》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 10196 號)

[會議以廣東話進行。]

67. 秘書報告，下列委員由於居於該區及過往與其中一名申述人／提意見人有業務往來，已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------|---|-------------------------------|
| 張國傑先生 | — | 過往與世界自然基金會香港分會 (R5/C32) 有業務往來 |
| 凌嘉勤先生
(規劃署署長) | — | 居於山頂區的政府員工宿舍，在物業價值方面並無金錢上的利益 |

68. 由於此議項屬程序性質，委員同意以上已申報利益的委員可留在席上。

69. 秘書簡介文件內容。二零一六年四月二十九日，《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》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 1 640 份申述書及 40 份意見書。一份申述書支持有關的修訂項目，其餘 1 639 份申述書及該 40 份意見書均反對改劃用途地帶。反對的理據主要關乎保護「綠化地帶」用地的政策、文物保育政策、沒有具凌駕性的需要改劃該用地以進行發展，以及交通、環境、景觀、視覺、噪音等方面的負面影響。

70. 由於這些申述及意見性質相似，建議統一以集體形式由城規會全體委員考慮。聆聽程序可在城規會的例會上進行，無須另行召開聆聽會。

71. 為確保聆聽有效率地進行，建議在聆聽會上每名申述人及提意見人最多獲分配 10 分鐘的發言時間，視乎出席聆聽會的申述人及提意見人的確實人數及所需的合計發言時間而定。這些申述及意見暫定於二零一六年十二月／二零一七年一月由城規會全體委員考慮。

72. 經商議後，城規會 同意：

(a) 這些申述及意見應由城規會自行考慮；以及

(b) 每名申述人／提意見人最多獲分配 10 分鐘的發言時間，以確保聆聽有效率地進行。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10197 號)

[會議以廣東話進行。]

73. 秘書報告，下列委員由於在該區擁有物業，已就此議項申報利益：

李美辰女士 一 為一家公司的董事，而該公司在黃大仙鳳祥樓擁有一個物業

74. 由於此議項屬程序性質，委員同意以上已申報利益的委員可留在席上。

75. 秘書簡介文件內容。二零一六年三月二十四日，《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》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」)收到一份表示支持的申

述書，沒有收到任何意見書。在二零一六年十月七日考慮有關申述後，城規會備悉該表示支持的申述，並決定不建議順應申述人的建議／部分建議修訂該分區計劃大綱圖。

76. 由於考慮申述的程序已完成，《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖》可呈交行政長官會同行政會議核准。

77. 經商議後，城規會 同意：

- (a) 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28A》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《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖上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) 經修訂《說明書》適宜連同該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 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》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 10198 號)

[會議以廣東話進行。]

78. 秘書報告，下列委員由於在該區擁有物業，已就此議項申報利益：

- 霍偉棟先生 一 在鴨脷洲海怡半島與人共同擁有一個樓宇單位

79. 由於此議項屬程序性質，委員同意以上已申報利益的委員可留在席上。

80. 秘書報告，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。

81. 二零一六年九月二十七日，城規會考慮所有申述及意見。在商議環節，城規會決定延遲就這些申述作出決定，並要求相關的政府部門就交通、駕駛學院營運及海濱長廊提供額外資料。城規會會在接獲額外資料後另行召開會議，繼續考慮關於該分區計劃大綱圖的申述及意見。

82. 按照法定時限，該分區計劃大綱草圖應在二零一六年十一月二十四日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。鑑於不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一六年十一月二十四日之前)完成制圖程序，把該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准，城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以便有足夠時間在呈交該分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准前，完成制圖程序。

83. 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《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》予行政長官會同行政會議的期限，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。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》、《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》及《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》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 10199 號)

[會議以廣東話進行。]

84. 秘書報告，建議對《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/20》所作的修訂，涉及為擬發展公共房屋的用地劃定用途地帶。太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司 Coral Ching Limited(R1)、由領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)代表的 Hong Kong Water Sports Council (R5)、長春社(R24)及世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R25)已就有關的建議修訂提交申述。

85. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示與香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構房屋署、申述人及／或他們的顧問有關連／業務往來，或有近親在該區擁有物業：

- | | | |
|---------------------------------------|-----|--|
| 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 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會和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) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表，而其近親在東涌市中心擁有物業 |
| 侯智恒博士 | — | 目前與房委會有業務往來，為長春社(R24)副主席 |
| 廖凌康先生
何安誠先生 |]] | 目前與房委會及太古公司(R1)有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與房委會有業務往來，其公司是太古公司(R1)的租戶 |
| 劉興達先生 | — | 目前與房委會有業務往來，過去與太古公司(R1)有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與房委會及領賢公司(R5) |

有業務往來

余烽立先生]	過去與房委會有業務往來
林光祺先生]	
張國傑先生	—	過去與世界自然基金會(R25)有業務往來
潘永祥博士	—	其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作

86. 委員備悉符展成先生、侯智恒博士及何安誠先生因事未能出席會議。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留在席上。

87. 秘書報告，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、東涌擴展區分區計劃大綱草圖及東涌谷分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。關於這三份分區計劃大綱草圖，城規會共收到125份申述書和246份意見書(當中28份申述書和81份意見書與東涌市中心地區分區計劃大綱圖相關，59份申述書和78份意見書與東涌擴展區分區計劃大綱圖相關，以及38份申述書和87份意見書與東涌谷分區計劃大綱圖相關)。

88. 城規會分別於二零一六年九月二十八日、二零一六年九月二十九日及二零一六年十月四日就有關申述和意見舉行聆聽會。由於該三份東涌的分區計劃大綱圖互有關連，三份圖則的商議程序會一併進行，日期暫定為二零一六年十一月內。

89. 按照法定期限，有關分區計劃大綱草圖須於二零一六年十二月八日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。城規會不大可能趕及在該三份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的九個月法定期限內(即二零一六年十二月八日之前)，完成有關的制圖程序。因此，城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以取得足夠時間在呈交這三份分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准前，完成有關的制圖程序。

90. 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《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》、《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》及《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》予行政長官會同行政會議的期限，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。

議程項目 12

[機密項目][閉門會議]

91. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

92. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。