

二零一六年四月一日舉行的城市規劃委員會  
第 1108 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

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

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

楊偉誠先生

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

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

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)

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區  
李啓榮先生

秘書

因事缺席

張孝威先生

李美辰女士

梁慶豐先生

侯智恒博士

葉天祐先生

黎庭康先生

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  
顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭達昌先生

## 開會詞

1. 主席說，這是這一屆(二零一六至一八年)城市規劃委員會(下稱「城規會」)首次會議。他公布黃仕進教授獲委任為城規會副主席，而黃令衡先生和張孝威先生則分別獲委任為都會規劃小組委員會副主席和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會副主席。他繼而介紹 12 名加入這一屆城規會的新成員，並歡迎他們出席會議。委員備悉侯智恒博士、葉天祐先生、黎庭康先生及伍穎梅女士已就未能出席會議致歉。

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一六年三月十一日第 1101 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一六年三月十一日第 1101 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 通過二零一六年三月十一日第 1107 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

3. 二零一六年三月十一日第 1107 次會議記錄無須修訂，獲得通過。



- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黃仕進教授 | ] | 香港大學(下稱「港大」)僱員，                        |
| 霍偉棟博士 | ] | 而港大曾接受恒基公司主席一名                         |
| 梁慶豐先生 | ] | 家庭成員的捐款                                |
|       |   |  |
| 鄒桂昌教授 | — | 香港中文大學(下稱「中大」)僱員，而中大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款 |
|       |   |  |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲恒基公司的贊助              |
|       |   |  |
| 袁家達先生 | — | 香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款        |

7. 委員備悉梁慶豐先生及李美辰女士因事未能出席會議，而黎慧雯女士尚未到席。由於此議項只是報告有關的司法覆核申請，委員同意已就此議項申報利益的委員可留在席上。

8. 秘書報告，一名申述人(下稱「申請人」)於二零一五年十二月十七日就《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(城規會)在二零一五年九月二十二日決定不接納有關申述及不修訂該分區計劃大綱草圖以順應該等申述。

9. 申請人已提出法律援助申請，法律援助署現正處理其申請。法院尚未就上述司法覆核申請批給許可。委員備悉有關司法覆核申請，並同意秘書按照慣常做法，代表城規會處理涉及這宗司法覆核案件的所有事宜。

- (iii) 新接獲的城市規劃上訴個案  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約的  
政府土地(鄰近地段第 393 號)  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/559)  
[會議以廣東話進行。]

10. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一六年三月十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」)於二零一五年十二月十一日經覆核後駁回一宗擬在上述地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請的決定。有關地點在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「綠化地帶」。

[黎慧雯女士此時到席。]

11. 這宗申請被城規會駁回，理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「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，因為擬議的發展涉及清除現有的天然植被，影響周邊環境的現有天然景觀；
- (c) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

12. 這宗上訴的聆訊日期待定。委員備悉有關上訴，並同意秘書會按慣常做法，代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 上訴個案統計數字

13. 秘書報告，截至二零一六年四月一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 12 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	34
駁回	:	142
放棄／撤回／無效	:	192
尚未聆訊	:	12
有待裁決	:	2
總數	:	382

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)]

覆核申請編號 A/NE-LT/554

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔大芒輦村

第 8 約地段第 298 號 B 分段第 1 小分段餘段及

第 298 號 B 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 10088 號)

---

[會議以廣東話進行。]

14. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

黃偉綸先生                    —    與配偶在露輝路共同擁有一幢獨立洋房  
(主席)

張孝威先生                    —    在大埔鄉事會街擁有一個單位

楊偉誠先生                    —    在大埔安慈路擁有一個單位

15. 委員備悉，張孝威先生因事未能出席會議。由於主席和楊偉誠先生所擁有的物業並非直望申請地點，故委員同意他們可留在席上。

16. 以下規劃署的代表及申請人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

許軍兒先生                    —    申請人的代表

17. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

18. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零一五年十月八日，申請人提出規劃許可申請，以在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。二零一五年十二月四日，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」)決定拒絕有關申請，理由是：
  - (i) 擬議的發展不符合該區「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。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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
  - (ii) 大芒輦和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可用。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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；
- (b) 申請地點位於大芒輦村的「鄉村範圍」內，但完全在「鄉村式發展」地帶外。申請地點坐落在大埔大芒輦附近的上段間接集水區，可由一條連接鄉村道路的行人徑前往。申請地點地形平坦，有活躍的農業活動。周邊地區富鄉郊特色，有零散的村屋、農地、有植被的田地和林地樹木。申請地點西面約120米為大芒輦村，最接近的村屋在北面約30米；
- (c) 二零一六年一月七日，申請人申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人並無提出理據以支持這宗覆核申請；

- (d) 評審小型屋宇發展的準則適用於考慮這宗申請：
- (i) 倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的「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，申請則或可從寬考慮；
  - (ii) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；
  - (iii) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；以及
  - (iv) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統，但情況非常特殊者除外；
- (e) 同一申請人先前曾提出一宗小型屋宇發展申請。小組委員會於二零一五年五月八日拒絕該宗申請，理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；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」（下稱「臨時準則」），因為擬建的小型屋宇不能接駁至該區的污水收集系統；以及申請人沒有證明位於集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成負面影響。至於現在這宗申請，申請人已證明申請地點可以接駁至污水收集系統；

[潘永祥博士和甯漢豪女士此時到席。]

- (f) 有九宗涉及九個申請地點的同類申請被小組委員會拒絕或經覆核後被城規會駁回，另有十宗涉及七個申請地點的同類申請則在有附帶條件下獲得批准；
- (g) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，內容撮錄如下：

- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)仍維持其觀點，不支持這宗覆核申請，因為申請地點有活躍的農業活動，而且申請地點具復耕潛力；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗覆核申請有保留，因為批准這宗申請會鼓勵更多人提出在「鄉村式發展」地帶以外進行鄉村發展的同類申請。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對環境造成視覺上的負面影響；
  - (iii) 運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
  - (iv) 其他經諮詢的政府部門維持不反對這宗覆核申請的觀點／對這宗覆核申請沒有負面意見；
- (h) 當局沒有收到關於這宗覆核的公眾意見書；以及
- (i) 根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且大芒輦和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用。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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

19. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。許軍兒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 共有九宗同類申請遭拒絕，理由主要是那些申請地點無法接駁至污水收集系統。現時這宗申請的地點涉及的先前申請亦基於同一理由遭拒絕。不過，現在可把申請地點的排污設施接駁至公共污水渠。申請人已得到毗鄰地段土地擁有人的同意，可穿越他

們的土地(包括該村祖堂持有的土地)接駁排污設施，這亦表明區內村民支持他的申請；

- (b) 由於「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付小型屋宇的長遠需求，批准他這宗申請實屬公道；
- (c) 相關政府部門(包括水務署、消防處、土木工程拓展署和路政署)不反對這宗申請。渠務署和環境保護署對建議的排水和排污駁引安排沒有負面意見。申請地點地形平坦，可經由一條設有路燈的行人徑往返，發展小型屋宇並不會對交通有負面影響。特別一提，負責處理小型屋宇申請的政府部門(包括大埔民政事務處和大埔地政處)都不反對這宗申請。申請地點在大芒輦的「鄉村範圍」內。批准原居村民提交的小型屋宇發展建議，是完全可接受的；以及
- (d) 城規會應從優考慮這宗申請。

20. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

21. 一名委員質疑為何申請人選擇在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，並要求沙田、大埔及北區規劃專員提供更多資料，闡釋該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地情況。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應時展示一幅圖則，顯示有關「鄉村式發展」地帶內仍可供發展小型屋宇的土地。蘇震國先生表示，申請人聲稱申請地點是他擁有的唯一一塊土地。

22. 主席得悉小組委員會拒絕有關申請的其中一個理由是申請地點完全在「農業」地帶內。他詢問城規會先前是否曾批准在「農業」地帶內發展小型屋宇的同類申請，倘若拒絕現在這宗申請，是否如申請人所指不公平。蘇先生回答說，先前有涉及「農業」地帶內發展小型屋宇的申請獲得批准，理由是那些申請符合「臨時準則」，而且所涉地點在公共道路和現有村落附近。此外，申請地點附近的地方先前亦有數宗小型屋宇發展申請獲得批准，因為所涉地點有部分地方在「鄉村式發展」地帶內，而有些個案則因先前有小型屋宇發展申請獲得批准而獲從優考慮。

23. 一名委員詢問，批准現在這宗申請會否為同類申請立下不良先例。蘇先生回答說，由於現在這宗申請的地點有活躍的農業活動，倘批准這宗申請，會為在有活躍農業活動的土地發展小型屋宇的同類申請立下不良先例。

24. 一名委員問，現在這宗申請是否在「農業」地帶內的唯一一宗申請，批准這宗申請會否為涉及同一「農業」地帶甚或其他地區的「農業」地帶內的其他申請立下不良先例。蘇先生回答說，除特殊情況(例如所涉地點在鄉村道路旁)外，大芒峯村「鄉村式發展」地帶外的申請大多都被拒絕。雖然城規會會按個別情況考慮每宗申請，但蘇先生相信城規會一直審慎考慮小型屋宇發展申請，特別是在有活躍農業活動和先前沒有規劃申請獲批准的地方發展小型屋宇的申請。

25. 一名委員說，申請人沒有提供任何理據以回應小組委員會的拒絕理由，在這情況下，是否可對這宗申請從優考慮。蘇先生回應說，申請人的代表已作出回應，至於其回應是否充分，則由城規會考慮。

26. 一名委員詢問，申請人的居住情況是否有任何轉變，以致可能促使他要申請在有關地點發展小型屋宇。許軍兒先生回答說，申請人現時與其姊／妹在梧桐寨村同住。由於申請人有自己的家庭，因而想有自己的屋宇。申請人申請興建小型屋宇已超過 10 年，到最近才購得該土地來發展小型屋宇。

27. 由於委員沒有再提問，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

28. 規劃署署長凌嘉勤先生應主席所請，解釋「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」的分別。他表示，「鄉村範圍」是於一九七零年代根據小型屋宇政策而劃的，目的是為村落劃定界線，涵蓋村落之內最外圍的村屋邊緣起計 300 呎的範圍，當中不會考慮地形特徵。「鄉村式發展」地帶是分區計劃大綱圖上的土地用途地帶，劃設有關地帶時會考慮用地的特色及區內各

類發展是否互相協調。就土地面積而言，「鄉村式發展」地帶一般較「鄉村範圍」為小。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

29. 凌先生表示，小組委員會一般會根據「臨時準則」評估小型屋宇發展申請。此外，最近發現，小型屋宇發展已擴展至「鄉村式發展」地帶外，並影響到有活躍農業活動的地方。整體而言，雖然每宗個案會按其個別情況予以考慮，但假如「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，不論有關土地是否亦能應付預測未來十年小型屋宇需求量，小組委員會通常不會支持在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇。由於這宗申請的地點有活躍的農業活動，而有關的「鄉村式發展」地帶內又有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，如批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。因此，這宗申請被小組委員會拒絕。

30. 一些委員同意規劃署有關拒絕這宗申請的建議，並表示申請人未有提供有力理據，說服城規會應偏離小組委員會先前拒絕這宗申請的決定。

31. 另一名委員詢問，現居於梧桐寨村的申請人是否合資格在大芒輦村興建小型屋宇。凌先生回應說，一般而言，原居村民可申請在同一「鄉」內另一條鄉村興建小型屋宇，但條件是該另一條鄉村沒有人反對有關跨村申請。地政總署根據小型屋宇政策處理小型屋宇批地申請時，會核實原居村民的身分。城規會考慮小型屋宇申請時，會着眼於擬議發展與該區的土地用途是否協調，而非申請人的身分和批地申請。

[邱浩波先生此時返回席上。]

32. 與會者備悉，申請地點完全位於「農業」地帶內，有活躍的農業活動，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。申請人沒有有力的理據，以支持偏離小組委員會先前的決定。

33. 經商議後，小組委員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。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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及；
- (b) 大芒峯和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可用。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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

一般事項

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

洗衣街及旺角車站政府用地重建規劃及設計研究－可行性研究  
(城市規劃委員會文件第 10089 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

34. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |                           |
|-------|---|---------------------------|
| 李美辰女士 | — | 在旺角彌敦道擁有物業                |
| 黃仕進教授 | — | 此次研究顧問奧雅納工程顧問公司(奧雅納)的交通顧問 |
| 符展成先生 | ] |                           |
| 劉興達先生 | ] | 與奧雅納有業務往來                 |
| 余烽立先生 | ] |                           |
| 林光祺先生 | — | 曾與奧雅納有業務往來                |

35. 各委員得悉李美辰女士因事不能出席是次會議。由於此議項只是向委員作簡報，作為社區參與活動的一部分，委會同意已申報利益的上述委員可留在會議席上，並可參加討論。

36. 下述政府代表此時獲邀出席會議：

- |       |   |                         |
|-------|---|-------------------------|
| 陳婉薇女士 | — | 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應    |
| 鄧敏儀女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應 1 |
| 蔡植生先生 | — | 運輸署總運輸主任／九龍             |

謝志威先生	—	運輸署工程師／旺角及油麻地
朱家敏女士	]	
陳禮仁先生	]	奧雅納
Chris Romanos 先生	]	
馮穎洧先生	]	

37. 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應陳婉薇女士借助投影片，簡介洗衣街及旺角東站政府用地重建規劃及設計研究－可行性研究(下稱「研究」)，要點如下：

- (a) 規劃署在二零零九年完成「旺角購物區地區改善計劃」，其中一項長遠建議是重建洗衣街的政府用地(下稱「該用地」)作綜合發展，包括設置公共交通總站連其他上蓋發展，以容納旺角一帶在街上停泊的公共小型巴士(下稱「公共小巴」)及直通過境巴士；
- (b) 規劃署在二零一五年三月委託奧雅納進行研究，以探討把該用地以及毗鄰的九鐵公司旺角東站(下稱「東站」)上蓋平台(下稱「平台用地」)作綜合發展的發展潛力，以及就如何改善區內公共空間及公共運輸設施作出建議。研究的結果及建議會作為其後修訂分區計劃大綱圖及批地的基礎；
- (c) 該用地位於洗衣街及亞皆老街交界處，佔地約 1.18 公頃，現時該用地上設有食物環境衛生署的辦公室兼車庫、水務署建築羣和臨時公眾停車場。根據《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》，該用地部分劃作「政府、機構或社區」及部分劃作「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」，建築物高度限制為 6 層；另有部分劃作「其他指定用途」註明「鐵路車站的發展」，建築物高度限制為主水平基準上 71 米。按照分區計劃大綱草圖，在該用地的北面，主水平基準上 23 米以上的建築物之間要有 30 米闊的間距，與旺角道並排，形成一道連貫東西方向的氣道，以利風滲入該區；

- (d) 聯運街在該用地的東面邊陲，是進出偏東面主水平基準上約 22 米的毗鄰平台用地的唯一通道。根據九廣鐵路公司條例(第 372 章)，該用地歸屬九鐵公司，作營運鐵路之用。九鐵公司貨場位於地面，而公共運輸交匯處、旺角政府合署及其附屬停車場，以及一塊空置地盤則位於平台用地上；
- (e) 其北面、西面及南面用地包括高密度的商業、住宅及政府、機構或社區混合發展用途。附近有不少景點，例如位於通菜街的「金魚街」和「女人街」、位於花園街的波鞋街及露天街市，以及位於太子道西／花墟道的「花墟及雀仔街」等；以及
- (f) 該用地亦位處交通樞紐，提供各種公共交通服務，例如東站及公共運輸交匯處；港鐵旺角站及太子站；街上的公共小巴士站及直通過境巴士總站和上落客點。

38. 陳婉薇女士邀請奧雅納的代表陳述研究的主要結果。Chris Romanos 先生借助投影片介紹文件內容，要點如下：

- (a) 確定以下機遇及限制：

機遇

- (i) 旺角的地區特色——重建該用地可提供機會，提升旺角作為旅遊、購物及娛樂地點的特色；
- (ii) 商業發展的黃金地段——重建該用地作甲級寫字樓、酒店、商店和服務及娛樂場所，不但可與新世紀廣場及帝京酒店互相配合，發揮相輔相成的作用，亦能提升旺角作為商業中心、旅遊景點及購物中心的特色，使之成為該區地標；
- (iii) 改善公共空間——重建該用地可在該已全面發展的市區闢設新土地，從交通情況、居住

環境及提供政府、機構或社區設施的層面，改善公共空間；

- (iv) 改善平台用地的景觀——雖然有關發展涉及九鐵公司的歸屬土地，有些法律問題須予解決，但可借此機會探討改善景觀、提供公眾休憩用地及在平台用地闢設行人通道的可行性；

#### 限制

- (v) 交通噪音及空氣質素影響——洗衣街、亞皆老街、設於平台用地上的現有公共運輸交匯處及東鐵露天部分會對該用地造成交通噪音及空氣質素影響。須審慎規劃和設計，為易受空氣／噪音影響的使用者制訂足夠的紓緩措施；
- (vi) 現有道路容量——即使該用地無進行任何重建，洗衣街／旺角道及洗衣街／亞皆老街交界處的道路容量會於二零二七年達致飽和；

#### 規劃及設計指導原則

- (b) 已為該用地制訂規劃及設計指導原則，以制定發展方案。該等規劃及設計指導原則包括：
  - (i) 發展需要——根據該用地的情況及限制，善用發展潛力，重置受重建影響的現有公共設施；
  - (ii) 連接性——興建多層行人天橋，連接車站、港鐵旺角站及附近的地區／旅遊熱點，改善步行環境及連接；
  - (iii) 滿足社區需要——為當地社區提供政府、機構或社區及社會福利設施，以及提供公共交通設施，以改善交通情況；

- (iv) 優質的城市設計——透過在策略性地點提供景觀及通風廊，以改善景觀及通風、減少被遮擋地方及加強地方感；依循《可持續建築設計指引》及 20% 不受建築物遮擋地帶及保留眺望筆架山及獅子山山脊線的景觀。除非有充分理據支持，則另作別論；
  - (v) 提供休憩用地——在方便市民前往的地點提供優質休憩用地，供市民享用；
  - (vi) 綠化及環境美化——提供優質的公共空間及美化環境，連接附近的休憩用地、保護古樹名木，以及遵守該用地的綠化規定；
  - (vii) 旺角的地區特色——重視旺角的獨特性和地區特色、透過增加街頭活動和熱鬧氣氛，以及建立地標和社區匯聚點，以提高該區活力；
- (c) 考慮到上述機遇、限制及指導原則後，當局就該用地提出三個發展設計方案，並將商業發展的地積比率訂為 12 倍，包括甲級寫字樓、酒店、商店及服務行業，以及娛樂場所。有關的發展方案是根據下述的共通點制定：
- (i) 為配合路邊泊車位的搬遷，建議興建兩層高的公共運輸交匯處，樓宇總面積約 8 000 平方米，可提供約 60 個公共小巴泊車位(地面出入口設於洗衣街)及 20 個直通過境巴士泊車位(位於地庫第一層，出入口設於聯運街)。建議擴闊該用地旁邊的洗衣街、亞皆老街及聯運街，以及在地庫闢設一個公眾停車場。另提供多層行人通道，連接現有及規劃中的行人天橋系統，提供快捷、舒適及無障礙通道。另建議在聯運街興建兩條美化行人道，連接平台用地與該用地，另一條連接該用地與規劃中沿亞皆老街興建的行人天橋；

- (ii) 建議興建政府、機構或社區設施，包括一間長者日間護理中心、一間長者鄰舍中心、一間綜合兒童及青年服務中心及一間精神健康綜合社區中心，以及重置聯運街現有公廁；
- (iii) 現有古樹名木會在原址保護，並與日後設於洗衣街／亞皆老街交界處地面、平台水平及平台用地的公眾休憩用地融合；
- (iv) 主水平基準上 23 米以上的建築物之間應預留 30 米闊的距離，作為通風／景觀廊，以改善通風及景觀；

### 擬議的發展設計方案

- (d) 方案 A——建議在三層高平台及四層地庫之上興建樓宇高度劃一為主水平基準上 145 米的三座商業大樓(約 30 層)。約 7 000 平方米會建議作休憩用地用途，包括位於洗衣街／亞皆老街交界處的公眾露天廣場和設於主水平基準上 23 米平台上的休憩用地。有關發展會保留 20% 不受建築物遮擋地帶。不過，建築物的高度輪廓會較單調，建築物外形亦會較大。由於建築物的覆蓋範圍較大，會在洗衣街形成一幅接近沒有間斷的牆，遮擋快富街望向加多利山的景觀。北座會遮擋北面毗鄰的港九潮州公會中學(潮州公會中學)；
- (e) 方案 B——建議採用梯級狀的建築物高度概念，在部分三層高平台及部分單層平台上興建兩座樓高 50 層(主水平基準上 230 米)及 35 層(主水平基準上 165 米)的商業大樓，以及一座樓高 5 層由政府、機構或社區大樓。五層高的政府、機構或社區大樓建議設於潮州公會中學附近，以解決學校被遮擋的問題。從港島的兩處策略性地點眺望，擬議的主水平基準上 165 米的大樓會部分侵佔 20% 不受建築物遮擋地帶，而高度與朗豪坊相同的主水平基準上 230 米大樓，將遮擋山脊線。在行人水平，單層平台部分會減低對街景及行人的負面影響，同時保留

快富街望向加多利山的景觀。該兩座大樓設計可在平台水平提供 1 600 平方米公眾休憩用地，俯瞰洗衣街／亞皆老街交界處的露天廣場。露天廣場和位於平台的休憩用地提供一大片公共空間，在該方案下，整體公眾休憩用地達約 8 800 平方米；

- (f) 方案 C——商業樓面總面積集中在單一幢大樓，平台布局與方案 B 的密度相近。建議的北座及南座較矮，約 4 至 6 層高，設有政府、機構或社區設施，並可作商業用途。一座樓高 75 層的大樓會座落在該用地的中心位置附近。從港島兩處策略性地點觀看，該大樓會遮擋山脊線。該幢極之顯眼的新中心預期會成為該商業區心臟地帶。有關設計可提供約 9 700 平方米的休憩用地，進一步改善行人水平的景觀及通風。擬議露天廣場的面積達 3 200 平方米，覆蓋洗衣街至聯運街。毗連露天廣場的平台可提供 2 000 平方米休憩用地，進一步增加地面的開揚度及減少建築羣對行人造成的負面影響。此方案會在重要地區興建新的地標建築物，並清楚勾劃出該區的東面界線，把握機會為九龍提供新的地標輪廓線；

#### 對山脊線景觀及區內行人的影響

- (g) 參照三個發展方案的電腦合成照片，方案 A 不會對山脊線及 20% 不受建築物遮擋地帶有負面影響，由於其覆蓋面積較大，令該大樓看似非常巨大，遮擋行人的視線。方案 B 的兩座商業大樓與朗豪坊的商廈互相協調，雖然會破壞 20% 不受建築物遮擋地帶及山脊線，但可提供較大的休憩用地，行人水平的景觀及通風亦較佳。方案 C 單一幢大樓設計的建築物高度最高，並且會大幅超越山脊線。不過，此方案提供的休憩用地最大，為該區使用者提供更多的休憩用地，以及更佳的景觀和通風，令他們最受惠；以及

#### 未來路向

- (h) 當局在二零一六年三月三十一日諮詢油尖旺區議會及在二零一六年第二季諮詢區內持份者，目的是要制訂一套已照顧到油尖旺區議會、城市規劃委員會(城規會)及公眾意見的修訂方案。當局亦會就重建建議進行技術評估、為批地進行改劃，以及就執行策略提出建議。有關結果會稍後向城規會再作匯報。

39. 主席請各委員提出意見／問題。他知悉當局將會進行進一步公眾諮詢，並會根據公眾及城規會委員的意見制訂修訂方案，稍後會就修訂建議再諮詢城規會。

#### 發展設計方案

40. 個別委員提出以下意見／問題：

- (a) 有否探究利用行人隧道連接港鐵旺角站及東站的可行性；
- (b) 可否制訂一套修訂方案，在維持樓面總面積之餘，又能降低建築物的高度和增加休憩用地；
- (c) 由於該區交通非常擠塞(特別是在周末)，以及該區的空氣質素差劣，對於當地居民會否使用洗衣街／亞皆老街交界處的擬議休憩用地，令人存疑。較可取的做法，是把公眾休憩用地設於車站附近交通較不繁忙的位置，否則應建議採取紓緩措施，處理有關問題；
- (d) 由於方案 A 的平台及大樓的覆蓋面積較大，對景觀及通風帶來負面影響。故此，建築物高度較高且附設更大的休憩用地較為可取；
- (e) 方案 B 及方案 C 均會遮擋山脊線，公眾可能會作出強烈批評，但方案 C 似乎較創新及可提供較大公眾休憩用地。當局應審慎處理，在景觀／通風及山脊線之間取得平衡；

- (f) 方案 C 較為可取，因擬議建築物會成為車站附近一幢新的地標建築物。作為一項規劃增益，當局應考慮在建築物頂層設置免費公眾觀景台／休憩用地，藉着該項規劃增益，尋求公眾對該地標建築物的支持；以及
- (g) 擬議的三個方案並不可取，因為方案 A 的密度過高，而方案 C 的建築物亦太高，與周邊發展不相協調。

41. 陳婉薇女士回應時提出以下要點：

- (a) 作公眾諮詢的擬議方案只屬初步建議。在現階段並無詳細的建築設計，在進行下一階段研究時，會考慮各委員的意見，包括在高層設置公眾休憩用地，以及在頂層或接近頂層位置闢設公眾觀景台；
- (b) 至於建議興建行人隧道連接港鐵站一事，鑑於旺角發展完善，已有多條現有及已計劃的行人天橋，故較佳的做法是完善現有及已規劃的系統。此外，在該區興建行人隧道涉及複雜的技術問題，須予解決；以及
- (c) 該區的交通擠塞情況將可紓緩，因為重建方案建議擴闊洗衣街及亞皆老街，並會搬遷多個設於馬路的公共小巴及直通過境巴士總站和上落客點。

42. 一名委員提出以下意見／問題：

- (a) 方案 A 的長型平台會對街景造成負面的視覺影響；
- (b) 重建方案建議將該用地作商業及政府、機構或社區用途，會否亦考慮作住宅用途；以及
- (c) 現時位於平台用地上公共運輸交匯處的巴士總站、公共小巴及的士站會否受到影響，該區的交通擠塞情況會否因而惡化。

43. 陳婉薇女士回應時提出以下要點：

- (a) 設於現有平台用地上的公共運輸交匯處不會受到影響。此外，在擬議方案下，會有一個新的公共運輸交匯處，將街上的公共小巴站及直通過境巴士站遷往該處的地下及地庫一層。新的公共小巴及直通過境巴士公共運輸交匯處會與平台用地上的現有公共運輸交匯處的出入口分開。此外，擴闊該用地附近的洗衣街及亞皆老街，以及遷移路邊的公共小巴及直通過境巴士站後，該區現時的交通擠塞問題將會得到紓緩；
- (b) 旺角是本港居民及遊客的主要購物及消閒熱點，傳統上該區非常熱鬧，有不少街頭活動。由於該用地鄰近繁忙的公共運輸交匯樞紐，與商業發展較為相配，並可進一步提升該區的活力；以及
- (c) 鑑於鄰近的道路、公共運輸交匯樞紐及露天鐵路線會產生交通噪音，加上交通樞紐附近有大量人流，該區作商業發展比作住宅發展可取。

44. 一些委員提出以下意見／問題：

- (a) 方案 A 並不合適，因為建築羣會造成屏風效應及阻礙街道的通風及景觀；
- (b) 方案 C 較為可取，因為休憩用地較多，有較佳的通風及景觀。不過，從港島 7 號碼頭觀景點望向大樓，過高的建築物高度破壞景觀，故必須小心處理。當局應參考倫敦「碎片大廈」(The Shard)作為地標建築物的設計；
- (c) 不應以朗豪坊及尖沙咀區其他高聳的建築物作參考，因每一座建築物在發展時均有本身的考慮因素；
- (d) 由於擬議重建會令該區的交通及行人流量增加，交通問題應予以解決。為改善連接性，擬議發展應提

供更多出口，方便行人從旺角道行人天橋前往可通往地面的平台休憩用地；

- (e) 應在不同樓層提供休憩用地，令行人由地面前往其他層數較高的平台；
- (f) 建築物的設計應改善行人道的通風及景觀，而地標建築物可提高旺角的地區形象；以及
- (g) 酒店用途亦適合納入該用地的重建計劃內。

45. 奧雅納的朱家敏女士回應時指出，擴闊道路及將公共小巴及直通過境巴士站遷往擬議公共運輸交匯處的建議，可紓緩該區的交通擠塞情況。研究的初步交通評估顯示，按照地積比率 12 倍計算，該區能夠容納擬議重建計劃所產生的交通流量。相對辦公室，酒店的交通量較少，從交通的角度而言，將酒店納入擬議重建計劃是可予接受的。奧雅納的 **Chris Romanos** 先生補充說，擬議地標建築物的獨特外型有助提升本港的輪廊線。他說現時九龍的輪廊線主要由座落於維港海岸線的大廈組成，而方案 C 建議的新大樓別樹一格，可加強本港輪廊線的空間深度，讓較內陸的其他建築物亦可成為輪廊線的一部分。關於提供休憩用地方面，**Romanos** 先生說會盡量善用建築物平台上的露天空間，在不同水平提供休憩用地，藉以完善及提升與現有／已規劃的行人天橋系統及地面行人道的連接性。

#### *各個方案的目標*

46. 個別委員提出以下意見／問題：

- (a) 三個方案分別如何與周邊發展互相融合及提升旺角的大體環境；
- (b) 三個方案如何落實規劃及設計指導原則；
- (c) 有否屬意任何一個方案及選取該方案的理由；

- (d) 各擬議方案如何反映研究的規劃及設計指導原則，特別是發展需要、地區需要、連接性及旺角的地區形象；
- (e) 擬議方案應加入更多元素，以反映旺角的地區形象；以及
- (f) 如何把旺角的地區形象融入擬議發展內。

47. Chris Romanos 先生回應時提出以下要點：

- (a) 三個方案的主要分別，是建築物的密度及所提供休憩用地的大小。有關的改變會影響行人道的景觀及通風，並主宰當區的環境；
- (b) 從策略性地點望過去，雖然方案 A 不會影響山脊線的景觀，但其平台及建築羣會對該區行人道的景觀產生最壞影響。方案 B 及方案 C 的建築物較高，建築物覆蓋範圍較小，雖然會遮擋山脊線，但有較佳的通風及景觀，並且能夠提供更融和的綜合平台及地面休憩用地；
- (c) 熱鬧的街道是旺角的一大特色。三個方案同時希望保持街道的熱鬧，藉着闢設擬議建築物平台，帶動沿路的商業活動，維持沿港鐵旺角站、東站及區內不同景點的活力；
- (d) 位於洗衣街及亞皆老街交界處的休憩用地提供一處聚集點，滿足社區需要，讓市民觀賞在原址保留的古樹；
- (e) 重建會將現有及已規劃的行人天橋系統伸延至發展項目及公共運輸交匯處平台，形成內部走廊。走廊內設有商店，行人可沿路享受及體驗旺角的熱鬧；以及
- (f) 所有方案均以不同方法處理區內的情況及九龍的景貌。方案 A 不會破壞山脊線的景觀，但會令附近市

區的行人道景觀、街景及通風變差。方案 B 會破壞山脊線的景觀，但相比之下卻可改善區內通風、景觀及提供休憩用地給市民享用。方案 C 亦會破壞山脊線的景觀，但其獨特的地標構築物會成為九龍的輪廊線，相對方案 A 及方案 B，可優化區內市容和景觀、休憩用地及通風。

48. 陳婉薇女士進一步補充以下要點：

- (a) 除擬議公共運輸交匯處外，擬議重建亦會提供社會福利設施，包括一間長者日間護理中心、一間鄰舍長者中心、一間綜合兒童及青年服務中心及一間精神健康綜合社區中心，可視為社區一項規劃增益；三個方案亦會提供大小不一和設計各異的公共停車場及休憩用地；以及
- (b) 對本地居民及行人來說，擬議發展對景觀的通透性更為重要。鑑於該用地的最高地積比率為 12 倍，當局已在各個方面取得平衡，既已善用分區計劃大綱圖所許可的土地用途及發展密度，亦已兼顧項目所需提供的各種公共設施(包括公共運輸交匯處，政府、機構或社區設施，休憩用地，道路擴闊工程等)，以及土地資源不足的情況。各委員的意見會在研究的下一階段加以考慮。

#### 公共小型巴士(公共小巴)

49. 一些委員提出以下意見／問題：

- (c) 為搬遷附近地區的路邊公共小巴士站，需設置新公共運輸交匯處。應在下一輪諮詢就如何落實有關搬遷工作提出建議；
- (d) 旺角經常出現交通擠塞問題，擬議重建可否解決此問題；以及
- (e) 重建計劃提出在平台興建新的公共運輸交匯處能否容納街上所有公共小巴士站。

50. 運輸署總運輸主任／九龍蔡植生先生回應時提出以下要點：

- (a) 研究地區約有 12 個公共小巴士站及 16 條以該地點作總站的小巴路線，每日涉及超過 400 架公共小巴及約 8 000 班次。擬議的新公共運輸交匯處無法容納所有公共小巴士，做法亦有欠效率；以及
- (b) 擬議公共運輸交匯處主要容納現時以通菜街及花園街為總站的七條公共小巴線，每日涉及 200 架公共小巴及約 4 600 班次，佔研究地區每日逾半的公共小巴活動，而有關的小巴路線收到最多市民投訴。

51. 一些委員進一步提出以下意見／問題：

- (a) 擬議的新公共運輸交匯處所提供的 60 多個公共小巴車位，是否足以應付 200 多架在通菜街及花園街運作／以該處為總站的公共小巴的搬遷；以及
- (b) 雖然亞皆老街的公共小巴士站的交通情況混亂，但現時的公共小巴運作，在服務乘客方面頗為有效。搬遷後，公共小巴須在新的公共運輸交匯處排隊，或會影響公共小巴運作的彈性／效率，以及令公共運輸交匯處的出入口出現擠塞。

52. 蔡植生先生回應說，雖然遷往公共運輸交匯處的七條公共小巴路線涉及 200 多架公共小巴，但大部分公共小巴會停泊在目的地的總站或在小巴路線沿途的馬路上行駛。擬議公共運輸交匯處設有 60 多個公共小巴車位的設計，已對公共小巴的實際運作情況作出考慮，並足以應付所需。

#### *休憩用地*

53. 一些委員提出以下意見／問題：

- (a) 三個方案的發展規範所列出的休憩用地數目是否已包括平台上的休憩用地土地；

- (b) 為改善整體環境，支持將附近的設施納入重建方案內，但將該用地以外的休憩用地納入重建方案內，會否影響擬議項目綠化比率的計算；
- (c) 應分項列出每個方案在地面及平台提供的休憩用地及露天廣場的面積，而非休憩用地的總面積；
- (d) 除在發展規範內列出休憩用地的數目外，文件並無闡述該等休憩用地如何與毗鄰地區相結合；
- (e) 應善用聯運街的現有休憩處，該休憩處目前用作各  
行車道之間的緩衝區；以及
- (f) 平台用地應設計為現代化的「車站廣場」，同時在洗衣街保留熙來攘往的旺角特色。

54. 陳婉薇女士回應時提出以下要點：

- (a) 方案 A、方案 B 和方案 C 的露天廣場分別佔地 2 500 平方米、2 700 平方米及 3 200 平方米。文件得出的休憩用地數字已包括該用地內及平台用地南面的休憩用地。三個方案全部都在主水平基準上 23 米的平台提供約 1 350 平方米的休憩用地，而方案 B 及方案 C 分別提供 1 600 平方米及 2 000 平方米平台休憩用地，可俯瞰露天廣場；
- (b) 方案 B 及方案 C 的單層平台與聯運街現有休憩處位於同一水平，另在不同層數設有休憩用地，從而提高車站及周邊地區的連接性；以及
- (c) 搬遷位於旺角政府合署南面的現有附屬停車場作休憩用地發展，以改善平台用地。

#### 發展密度

55. 一些委員提出以下意見／問題：

- (a) 所有重建方案是否應依照 12 倍的地積比率進行。應提出不同的發展密度，以便在考慮各項相關因素（例如建築物高度及對交通、通風及景觀的影響）後，就最佳的發展方案進行討論；
- (b) 擬議重建會令該區的交通及行人增加，有關交通問題須予解決；
- (c) 旺角已很擠逼，各主要運輸樞紐行人如鯽。雖然已建議擴闊道路及興建公共運輸交匯處，但建議方案可否容納擬議重建產生的額外交通及行人流量，仍然成疑。對於是否採納 12 倍地積比率，應屬公眾諮詢的議題之一；
- (d) 三個發展設計方案與周邊發展不相協調，因為有關方案密度太高，或山脊線的景觀受到破壞。縱使有需要盡量善用有限的土地資源，但該用地適宜採用 12 倍地積比率的說法，仍難以令人信服；以及
- (e) 如獲採納的方案，未能符合 12 倍的地積比率，應提出地積比率較低的其他方案。

56. 陳婉薇女士回應說香港的土地資源短缺，而研究已採用分區計劃大綱圖所許可的最高地積比率（即 12 倍的地積比率），以盡量善用該用地，包括提供公共運輸交匯處，政府、機構或社區設施，公眾停車場及休憩用地等公共設施，以滿足社區需要。朱家敏女士補充說，就交通而言，研究的初步交通評估證實擬議重建的 12 倍地積比率可以接受。車站的現有情況會得到改善，因為行人可藉擬議發展分散至行人天橋或路面。當局會在下一階段研究進行更詳細的交通評估，以探討對車輛及行人交通，以及對公共運輸系統的影響。路政署鐵路拓展處同意，鑑於車站服務範圍廣闊，該用地的擬議重建項目所產生的額外乘客量，不會對該鐵路的整體容量帶來顯著影響。

57. 一名委員贊成重建項目採用 12 倍的最高地積比率，因為旺角對商業樓面面積需求殷切。根據方案 C，擬議發展會成為新的地標建築物，所提供的休憩用地亦比朗豪坊多。雖然擬議高樓會對景觀產生負面影響，該委員認為旺角高樓大廈林

立，擬議項目對景觀帶來的影響遠遠不及隨着機場遷往赤鱸角，建築物高度限制放寬後在太子道一帶出現的新建築物。該委員亦認為交通問題不會因遷移街上的公共小巴士站而輕易得到解決，因為店前的繁忙活動亦會帶來交通問題。

### 旺角政府合署

58. 一名委員建議應探討共同發展旺角政府合署平台用地的可行性。陳婉薇女士回應說，旺角政府合署位於歸屬於九鐵公司營運鐵路的土地上。發展已歸屬土地涉及法律問題，須予解決。

59. 規劃署署長凌嘉勤先生補充說為實現更全面的發展，規劃署早前已研究將車站納入研究的可行性。不過，由於車站已歸屬九鐵公司，涉及複雜的土地問題。此外，重建鐵路站會影響現時營運中的東鐵運作，同時亦涉及平台用地的結構容量問題。有鑑於此，研究將重點放在重置旺角政府合署的附屬停車場上，並建議將該平台用地改建為公眾休憩用地。由於規劃是一項持續的工作，凌先生說研究首先會將重點放在重建該用地上，至於車站的任何重建建議會在稍後階段另行研究。

60. 凌先生備悉委員對三個方案的意見各異，並指出不同的意見反映出發展該用地相當複雜。他進一步說旺角對辦公地方有需求，發展該用地可在車站附近創造就業，方便將來的上班一族。由於土地短缺，如技術許可，應充分善用該用地的發展潛力。對該用地而言，交通最令人關注，他說研究顯示在落實擴闊道路的建議及交通紓緩措施(例如將公共小巴士站遷往擬議公共運輸交匯處)後，該用地 12 倍的地積比率可以接受，而該地積比率與九龍區其他商業發展相若。由於旺角素以繁忙的街頭活動及街市攤檔見稱，待旺角政府合署的附屬停車場遷往擬議重建項目後，該停車場及其毗鄰空地可發展為公共地方，並可於周日設置市集，加強旺角的地區形象。

61. 在建築設計方面，凌先生說全部的發展方案只展示建築物的布局，建築羣以長方形方格顯示，以說明其實際體積。各委員對建築設計的意見會在下一階段予以考慮，規劃署會仔細研究建築物高度問題，特別是遮擋山脊線景觀的問題。《城市設計指引》指出須保留山脊線及 20% 不受建築物遮擋地帶，但

可為策略性位置的地標建築物的高度提供彈性。倘該用地的擬議發展會破壞山脊線景觀，則有需要考慮會否為該區的同類發展立下先例。就此而言，旺角似乎不大可能會有另一塊規模相若的用地可作同類發展。概括來說，較高的建築物，其覆蓋範圍會較細，通風及路面的景觀會較佳。諮詢工作結束後，方案會作出適當修訂，稍後會作進一步諮詢。如城規會接納經修訂的方案，該方案的擬議發展規範會納入分區計劃大綱圖內。

62. 主席重申簡介的目的旨在徵詢各委員對擬議方案的意見，並不指望各委員會就會上闡述的方案作出決定。規劃署在制訂修訂方案時，會考慮各委員對擬議方案提出的意見。

63. 一名委員同意須在人口稠密的旺角提供更多休憩用地，但認為擬議休憩用地的設計應體現更多旺角的地區特色。由於該用地鄰近深水埗及九龍塘，該名委員詢問除油尖旺區議會外，會否擴大諮詢地區的範圍。陳婉薇女士回應說如有需要諮詢有關區議會，她會與相關民政事務處聯絡。

64. 一名委員重申不應硬性採用 12 倍的最高地積比率，並應檢討該用地的發展密度。方案應在該用地的規劃準則加入水景，例如在休憩用地及低層建築羣設置噴水池，以減低交通噪音及保留旺角的地區形象。

65. 主席說相信規劃署會考慮各委員的意見以制訂一套修訂方案，以便在稍後時間作進一步諮詢。主席多謝各政府部門代表及顧問出席會議。他們於此時離席。

[劉興達先生和簡兆麟先生此時離席。]



70. 一名委員詢問須否進一步修訂規劃指引編號 17 第 3.3 段，以刪去關於香港房屋協會(下稱「房協」)市區改善計劃或市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃的提述。顧先生回應時解釋，市建局發展計劃及房協改善計劃的提述仍然適用，因為這些計劃仍然存在。

71. 另一名委員問修訂第 5.3(b)段(關於向發展商發出表格的時間以查察「綜合發展區」用地在落實發展計劃的進度)的理由。顧先生回應表示，由於「綜合發展區」的檢討工作會隔年進行一次，亦要修訂發展商更新「綜合發展區」落實發展計劃的進度的時間，以配合檢討的周期。

72. 另一名委員表示，由於某些「綜合發展區」用地在指定用途後過了一段長時間仍未見有多大進展，規劃署應於兩年一次的「綜合發展區」檢討工作中，調查發展該等用地是否有困難，並提出建議措施以便落實有關用途。

73. 城規會同意作出有關建議修訂，並通過規劃指引編號 17A，向公眾公布。

## 程序事項

### 議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請將  
《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》  
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 10092 號)

---

[會議以廣東話進行。]

74. 秘書報告，《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》涉及改劃港鐵錦上路站用地及八鄉維修中心用地的土地用途作私人住宅發展。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與明崇發展有限公司(R55)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)或負責管理兩幅西鐵用地的香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)有業務往來：

符展成先生	]	目前與恒基公司及港鐵有業
劉興達先生	]	務往來
黎慧雯女士	]	
余烽立先生	]	
廖凌康先生	]	
何安誠先生	]	目前與港鐵有業務往來
張國傑先生	]	
林光祺先生	—	過往與恒基公司及港鐵有業 務往來
黃仕進教授	—	港大僱員，而港大曾接受恒 基公司主席一名家庭成員的 捐款；以及港大土木工程系 講座教授兼系主任，而港鐵 曾贊助該學系的一些活動
霍偉棟博士	—	港大僱員，而港大曾接受恒 基公司主席一名家庭成員的 捐款
梁慶豐先生	—	港大僱員，而港大曾接受恒 基公司主席一名家庭成員的 捐款；以及「處理鐵路方案 反對意見聆聽委員會」的召 集人
鄒桂昌教授	—	中大僱員，中大曾接受恒基 公司主席一名家庭成員的捐 款
袁家達先生	—	香港藝術中心監督團成員， 該中心曾接受恒基公司一名 執行董事的捐款

- 李美辰女士 — 香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲恒基公司的贊助
- 李國祥醫生 — 香港理工大學(下稱「理大」)司庫，而理大曾獲恒基公司的贊助
- 馮英偉先生 — 香港商界會計師協會會長，該協會曾獲恒基公司的贊助

75. 委員備悉梁慶豐先生及李美辰女士因事未能出席會議。委員亦備悉此議項屬於程序性質，無須討論，因此同意上述委員可以留在席上。

76. 秘書簡介文件的內容。二零一五年五月二十九日，《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》已根據《城市規劃條例》(下稱《條例》)第 5 條展示，以供公眾查閱。在展示分區計劃大綱圖及申述期內，城規會共收到 55 份申述書及 330 份意見書。二零一六年三月十一日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不建議對分區計劃大綱圖作出修訂以順應有關申述。相關商議部分的會議記錄在今天會議獲得通過。

77. 秘書表示，按照法定期限，該分區計劃大綱草圖應在二零一六年四月二十九日或之前，呈交行政長官會同行政會議核准。由於需要更多時間擬備就該草圖呈交行政長官會同行政會議核准的文件，因此不能在九個月的法定期限內完成這份圖則的制定程序。有見及此，城規會需要向行政長官申請把法定期限延長六個月(即至二零一六年十月二十九日)，以便有足夠時間擬備該草圖，然後呈交行政長官會同行政會議核准。

78. 城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意，將《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》呈交行政長官會同行政會議的期限由二零一六年四月二十九日延長六個月至二零一六年十月二十九日。

**議程項目 8**

其他事項

[機密事項。閉門會議]

79. 此議項以機密形式記錄。

80. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。