

二零二一年八月二十日舉行的城市規劃委員會
第 1253 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

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

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

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

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

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

何安誠先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

黃天祥博士

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
鄧翠儀女士(議程項目 1 至 4)
洪鳳玲女士(議程項目 5 至 10)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
喬宗賢先生(議程項目 1 至 4)
黃杏兒女士(議程項目 5 至 10)

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]

通過二零二一年八月六日第 1251 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年八月六日第 1251 次會議記錄草擬本已於二零二一年八月二十日送交委員。如委員於二零二一年八月二十三日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年八月二十三日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 3 號
擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角麻雀嶺新屋下
第 39 約地段第 1356 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
申請編號 A/NE-LK/114

3. 秘書報告，這宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-LK/114)的決定。被駁回的該宗申請擬在鹿頸及禾坑分區計劃大綱圖上一幅劃為

「農業」地帶的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

4. 上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零二零年九月三十日就這宗上訴進行聆訊，並於二零二一年八月九日駁回上訴，主要是考慮到可作小型屋宇發展的土地的供應情況：

- (a) 城規會在考慮有關新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展項目的規劃申請時已採取「審慎的態度」，側重於尚未處理的小型屋宇申請，對上訴人並無不公；
- (b) 在上訴人所述的先前獲批准的申請中，無一宗可作為這宗上訴個案的對照，因為這些申請全部在城規會採取「審慎的態度」前已獲批准或屬「現有用途」。另外，亦有同類申請在二零一八年被拒絕；以及
- (c) 所涉「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地是根據規劃署的既定做法作估算，上訴委員團認為估算採用的假設相當合理。

5. 委員備悉上訴委員團的決定。

(ii) 上訴個案的統計數字

6. 秘書報告，截至二零二一年八月十三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 11 宗，而有待裁決的上訴個案則有三宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	37
駁回	167
放棄／撤回／無效	208
尚未聆訊	11
有待裁決	3
總數	426

荃灣及西九龍區

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/K20/133

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍連翔道及柯士甸道西交界的廣深港高速鐵路西九龍總站用地進行綜合辦公室、商業及零售發展，並放寬建築物高度限制(城市規劃委員會文件第 10757 號)

[此議項以廣東話及英文進行。]

7. 秘書報告，申請地點位於由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)營運的廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)西九龍站的上蓋，毗鄰由西九文化區管理局(下稱「西九管理局」)營運的西九文化區。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司紀奧有限公司和信明(香港)有限公司提交。王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 何安誠先生 | — | 目前與新鴻基公司、弘達公司、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來，以及過往與港鐵公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 目前與王歐陽公司和奧雅納公司有業務往來，以及其配偶是新鴻基公司的僱員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與新鴻基公司和港鐵公司有業務往來； |

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司持有九巴公司和龍運公司的股份利益；
- 楊偉誠博士 — 為新鴻基公司的附屬公司馬灣公園有限公司的董事，以及戲曲中心顧問小組主席；
- 馮英偉先生 — 為西九管理局董事局成員；
- 黃幸怡女士 — 為西九管理局審計委員會成員；
- 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辦多項藝術計劃；
- 張國傑先生 — 其公司目前與港鐵公司、新鴻基公司、王歐陽公司及奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與港鐵公司、新鴻基公司、王歐陽公司及奧雅納公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會曾接受新鴻基公司的贊助；以及
- 黃元山先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在柯士甸道西持有一個單位。

8. 委員備悉，何安誠先生及黃天祥博士因事未能出席會議，而楊偉誠博士、余烽立先生及黃元山先生則尚未到席。由於伍穎梅女士涉及直接利益，委員請她在這議項的商議部分期間暫時離席。由於馮英偉先生、袁家達先生、侯智恒博士、黃

幸怡女士及羅淑君女士所涉利益間接，而張國傑先生和黎庭康先生並沒有參與這宗申請，而黃元山先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

9. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員
繆志汶先生 — 高級城市規劃師／油尖旺

申請人的代表

新鴻基地產發展有限公司

董子豪先生

新鴻基地產代理有限公司

黃舜浣女士

麥孟添先生

張維德先生

黃瀚程先生

黃楚婷女士

林蔚晴先生

吳敏怡女士

領賢規劃顧問有限公司

李禮賢先生

林芊芊女士

Zaha Hadid Architects

Sarah Klomps 女士

張嘉琪女士

一口設計工作室有限公司

梅詩華女士

張國麟先生

莊惠森女士

SCENIC Landscape Design Studio Limited

Christopher Foot 先生

英環香港有限公司

趙家輝先生

弘達公司

郭正謙先生

奧雅納公司

趙靜雯女士

10. 主席歡迎上述人士出席會議，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。

11. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10757 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」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對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。

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

13. 申請人的代表李禮賢先生、Sarah Klomps 女士和梅詩華女士借助投影片作出陳述，要點如下：

概覽及背景

- (a) 就區域層面而言，申請地點是香港進出珠三角的門戶，連接全國高速鐵路網。就本地層面而言，申請地點是四條鐵路交匯的重要交通樞紐。因此，擬議發展項目並不是一般的商業發展項目。為提升香港長遠的競爭力，並維持香港作為國際金融和商業中心的地位，實有必要進行擬議發展；
- (b) 西九龍站發展項目和擬議發展項目位置相連。由於西九龍站會佔用較低層／地底層的部分空間，擬議發展項目的地基和結構組件是與該站一同興建；

- (c) 港鐵公司就申請編號 A/K20/113 提交的計劃獲小組委員會於二零一零年核准。核准方案未盡完善，而且在設計上亦欠特色。辦公大樓 3.85 米的樓底高度低，不符合甲級商廈的現行標準，而且樓板闊大、形狀不規則，亦令實用率偏低。發展項目內的休憩空間有限，而且分布零散。現時西九龍站上蓋的天空走廊有個別部分極為狹窄(僅 2 米闊)，位處多個不同水平，亦沒有遮蔭；
- (d) 申請人認為核准方案仍有改善空間，遂提交第 16 條申請。不過，該宗第 16 條申請的發展方案(下稱「第 16 條方案」)被小組委員會拒絕，理由是從策略性觀景點(即中環七號碼頭)看到的山脊線會受到破壞；

設計願景及概念

- (e) 建築物不應視為獨立物件，而應與城市及人們的生活連繫。因此，公共空間與建築物本身同樣重要；
- (f) 申請地點是香港的主要國際交通樞紐，為建築師提供寶貴機會，讓他們創作出別樹一格的建築物；
- (g) 設計團隊借鑒其他城市國際交通樞紐的成功例子，例如倫敦的國王十字聖潘克拉斯站(King's Cross St Pancras Station)及大阪 Grand Front Osaka 的商住發展項目。設計團隊發現該等發展具備三大關鍵元素，即地標式建築物(通常是車站本身)、混合用途商業發展(主要是辦公室及零售商店)，而最重要的就是一個公眾休憩用地網絡，藉此建立多個市內景點，為周邊地區提供交通連接；
- (h) 西九龍站的建築設計獨特，其頂部採用弧型設計，遊人可以步行至站頂。可是，申請地點欠缺一個休憩用地網絡，連接油尖旺及西九文化區一帶；
- (i) 有需要在申請地點闢設一個佔地廣闊且具有足夠吸引力的新中央休憩用地樞紐，以期把申請地點與周

邊地方連接起來。不過，根據核准方案，並沒有足夠空間以容納這個休憩用地樞紐。設計團隊遂決定捨棄核准方案中的中央辦公大樓，並重新把建築物體量分配到另外兩座辦公大樓，同時保持在中環七號碼頭可看到的未被遮擋的山脊線；

- (j) 為確保公共空間具有活力，位於申請地點內擬議西九花園綠徑有部分範圍將會擴闊，並會加裝升降機連接擬議發展各個零售樓層，目的是把西九花園綠徑打造成暢達易行的地方。另外，西九花園綠徑沿路將會闢設多個飲食亭；
- (k) 雖然經修訂方案的建築物高度明顯較第 16 條申請的計劃矮，但擬議發展仍然會有部分範圍超過分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制。為作補償，申請人願意在天台建造一個園景觀景台(下稱「天台觀景台」)，每日上午九時至晚上九時，免費開放給公眾欣賞維港兩岸景色。天台觀景台的座向將不會望向鄰旁的住宅樓宇，而該處將會成為香港一個新的公眾景點；
- (l) 至於建築設計方面，申請人承諾採取低碳環保策略，致力提高使用者的健康和舒適度，同時優化當區的微氣候；
- (m) 因此，申請人把樓底高度增至 4.2 米，以增加辦公室內的採光系數；
- (n) 為了減少空調耗電量，申請人建議在建築物外牆裝設遮光裝置及最高性能的玻璃，以盡量減少熱力吸收和眩光；
- (o) 為配合西九龍站的弧形設計，建築物外牆採用流線型設計；
- (p) 大型的中央休憩用地樞紐亦可促進申請地點的空氣流通和優化該處的微氣候，減少熱島效應；

打造具活力的連貫市區空間

- (q) 擬議的西九花園綠徑將會由北至南貫通油麻地與西九龍海濱長廊。西九花園綠徑只有一段位於申請地點內。九廣鐵路公司(下稱「九鐵公司」)並不反對申請人重新設計和負責管理位於申請地點北鄰的西九龍站巴士總站上蓋的園景平台，以及申請地點南鄰的擬議觀景台及自動扶梯，從而統一西九花園綠徑超過一半地方的設計和管理，為行人及社區提供更優質的環境；
- (r) 為更了解社區的需要，申請人進行了公眾參與調查。區內居民普遍要求有更多自然環境、養生空間、更加重視地區歷史，以及有更好的連接通道。申請人亦就區內七個主要休憩用地進行調查，調查發現現有的休憩用地未能完全滿足當區需要；
- (s) 為更妥善地與西九龍站、西九文化區和新／舊社區融合，申請人舉辦了公眾參與工作坊，邀請不同持份者(包括安老服務機構)提出擬議發展所須具備的元素，以吸引區內居民和遊客；
- (t) 西九花園綠徑的優化設計將集中改善易行度和闢設誘人景點，吸引人們前往。那些景點應側重於養生方面和方便程度，而主題亦會不時轉換。西九花園綠徑將提供更多有蓋的地方、座位、清晰的指示牌、社區康樂設施和涼亭、社區圖書館、嬰兒換片及哺乳間、露天茶座、出租社區空間等。另外，西九花園綠徑設有社區服務台，提供輪椅及嬰兒車出租服務，方便長幼傷健人士使用該公共空間；
- (u) 透過「地方營造」，希望吸引人們再三回訪。申請人將全年不斷舉辦戶外表演、電競活動、文藝活動等，而當中部分活動將與地區機構合辦，務求令休憩用地更顯活力；
- (v) *可持續性和具特色的發展*小組委員會認為，與周邊的發展項目(例如環球貿易廣場)相比，第 16 條方

案不夠獨特。一處具特色的地方必須擁有獨特的個性，而各式各樣的社區活動能夠吸引人們經常到訪。雖然市民認為有不少建築物極具特色，但市民到訪一次後未必再想再重遊。考慮到此原因及建築物高度限制，申請人認為該用地不適合用作發展環球貿易廣場這類的特色建築物；

規劃優點及理據

- (w) 小組委員會拒絕該宗第 16 條申請，除促使申請人修訂第 16 條方案，還提出了申請人需要正視的一系列問題。小組委員會主要關注山脊線的問題，據悉相關山脊線的東部已被現有發展(御金·國峰及朗豪坊)遮擋。儘管「綜合發展區(1)」地帶不規則的建築物高度限制級別為設計帶來了挑戰，但申請人的建築師提出的經修訂方案，既可保存從中環七號碼頭策略性觀景點所看到的山脊線西部景觀，也不會對其他策略性觀景點造成影響。經修訂方案已處理擬議發展對山脊線所造成的影響，並大幅縮減建築物高度。總的而言，擬議發展的建築約有一半可以符合「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制；
- (x) 正如先前所述，經修訂方案已改善建築及可持續發展的設計概念，並會在申請地點共同創建一個具特色的地標項目；
- (y) 為回應小組委員會所關注的接駁通道問題，申請人已就緊鄰申請地點北面的西九龍站巴士總站上蓋的一段西九花園綠徑、擬建的觀景台以及緊鄰申請地點南面的扶手電梯的相關設計、管理及維修保養權徵求九鐵公司的同意，並訂立協議。西九花園綠徑超過一半範圍會由申請人負責設計及管理，以回應小組委員會所關注的接駁通道問題。申請人可藉此機會，把申請地點打造為可媲美紐約高架公園的地標。經修訂方案除了會在視覺景觀上更為融合外，亦可加強各平台層的銜接，以及改善車站發展項目的步行環境；

- (z) 經修訂方案可以使申請地點在實體及視覺上與周邊環境更為融合，而這一點對擬議發展來說有重要的象徵意義；
- (aa) 申請人透過舉辦社區參與活動，讓區內人士參與項目的設計，以確保休憩用地的設計能夠回應當區的需要，同時亦可優化休憩用地及地方營造元素，以及改善與鄰近地方的連接；
- (bb) 擬議發展項目將會闢設兩個觀景台。位處北面的「The Strata Balcony」觀景台可望向九龍毗鄰地區和山脊線的景色，而位處南面的「Harbour Lookout」（位於申請地點的範圍外），可觀賞西九文化區、維港和港島的景色；

結論

- (cc) 經修訂方案已回應小組委員會對第 16 條方案所提出的關注，除降低了建築物高度外，還加強規劃和設計優點，並已在多個相關的考慮因素之間取得平衡，理應獲得城規會的批准；以及
- (dd) 陳述結束前播放的一段影片，主要展示擬議發展落成後可在申請地點進行的用途及活動。

14. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。她建議委員提問時，把重點放在覆核申請的兩大基本事項，即(i)由於申請地點劃為「綜合發展區(1)」地帶，擬議發展的總綱發展藍圖是否可以接受；以及(ii)有關放寬建築物高度限制的要求是否可以接受。她提醒委員不需深究擬議發展方案的詳細設計，城規會應避免對擬議發展的細節作出規管，因為此舉可能會影響地段擁有人的自主權，過度規限他們選擇符合法定土地用途和管制參數的詳細設計。相反，委員應聚焦於擬議發展在連接通道、步行環境及休憩用地等的概括布局。

15. 一名委員注意到先前的申請(編號 A/K20/113)是在二零一零年獲批，並詢問為何該項目在過去 11 年總體停滯不前。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點在二零零九年改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以便進行廣深港高速鐵路發展。當局在同年擬備規劃大綱，為申請地點的發展提供指引；
- (b) 二零一零年，港鐵公司提交了一份規劃申請(編號 A/K20/113)，該宗申請其後獲小組委員會批准；
- (c) 二零一三年，核准方案的建築圖則獲建築事務監督批准；
- (d) 二零一九年，申請地點出售予申請人；以及
- (e) 二零二一年，有關的第 16 條申請被小組委員會拒絕。

16. 主席補充說，申請人在二零一零年時並非申請地點的擁有人。當時，港鐵公司獲邀提交總綱發展藍圖，以確定計劃出售用地的發展參數。雖然上述的總綱發展藍圖在二零一零年獲批，但一如現時這宗個案，成功投得申請地點的新鴻基公司可以提交另一份總綱發展藍圖，供小組委員會考慮。

建築物高度限制和山脊線

17. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 對該「綜合發展區(1)」地帶施加相關建築物高度限制時有否顧及保護山脊線；
- (b) 從中環七號碼頭以外的其他策略性景觀點望向山脊線的景觀會否受擬議發展影響；
- (c) 現有發展已遮擋山脊線的景觀，如山脊線景觀被進一步遮擋，是否可以接受；

- (d) 與分區計劃大綱圖／規劃大綱就申請地點所訂的建築物高度限制相比，擬議發展的建築物高度高出了多少；
- (e) 城規會曾否就哪些會遮擋西九龍其他地方山脊線景觀的申請批給許可；以及
- (f) 請簡介有哪些發展項目遮擋了為保護筆架山／獅子山山脊線景觀而設立的 20% 山景不受建築物遮擋地帶(例如海港城、港景峯、朗豪坊和洗衣街重建項目等)，以及該等發展項目是否在《城市設計指引》公布後獲批准。

18. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會於二零零九年對該「綜合發展區(1)」地帶施加建築物高度限制時，已考慮須保護山脊線景觀。小組委員會備悉申請地點位置優越，因此在該「綜合發展區(1)」地帶《註釋》的「備註」加入第(8)段，容許有更大的靈活性，放寬極具規劃和設計優點的方案的建築物高度限制；
- (b) 從四個策略性觀景點(包括中山紀念公園、香港會議展覽中心、中環七號碼頭及山頂)均可看到申請地點的發展，只有從中環七號碼頭觀景點望向山脊線的景觀會受到遮擋；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》第 11 章《城市設計指引》，香港的城市面貌以高樓大廈為主，襯以扯旗山和獅子山的山脊線為背景。西九龍填海區南端，位置優越，四通八達，而申請地點正位於該處。如能掌握這些優勢，該區將可成為一個高廈林立，設計優越／具地標特色建築物的主要新樞紐。雖然當局應考慮保存山脊線景觀，但仍應留有彈性，容許在適當地點出現地標建築物以作點綴。雖然東部山脊線有部分景觀已被現有發展遮擋，但總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／

管理統籌分處 2 沒有就山脊線景觀方面提出負面意見。經權衡各方面的因素後，規劃署不反對經修訂方案；

- (d) 文件的附件 J 提供了規劃大綱和經修訂方案在主要發展參數和相關規定方面的比較。就建築物高度而言，擬建的 1 座大樓高度比規劃大綱所訂的建築物高度高 3 米（增加 2.61%）至 58 米（增加 64.44%），而擬建的 2 座大樓高度則比規劃大綱所訂的建築物高度高 9 米（增加 9%）至 32 米（增加 35.56%）；
- (e) 自《城市設計指引》公布後，城規會並無批准涉及在西九龍其他地方破壞山脊線景觀的申請；以及
- (f) 《城市設計指引》於二零零二年首次公布。其後，城規會一般會在施加建築物高度限制時，在相關分區計劃大綱圖反映涉及破壞山脊線景觀的現有／已獲准建築物（即海洋中心重建項目、港景峯及朗豪坊）。九龍站發展項目屬於城規會在一九九四年批准的首個「綜合發展區」的發展項目。上述個案不能與這宗覆核申請直接比較。洗衣街用地的土地用途地帶的修訂建議，最近才獲城規會同意。鑑於洗衣街是主要交通樞紐，而且有需要發展項目闢設大量政府、機構及社區設施和公眾休憩用地，故即使破壞山脊線景觀，仍把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 320 米。就此而言，洗衣街個案在某程度上與這宗覆核申請相似，當局已在各項規劃考慮因素之間取得平衡。

西九花園綠徑、通道連接及與附近環境的融合

19. 主席和一些委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 西九花園綠徑的管理安排，尤其是如何可更有效管理那條長 1.5 公里的西九花園綠徑；

- (b) 西九花園綠徑內不屬申請人管轄的其他部分，以及多個連接點(例如通往各火車站的連接點)會否每日24小時開放；
- (c) 西九龍站與機場的連接；
- (d) 據知西九花園綠徑與現時由北至南連接油麻地至佐敦的通道是平衡而建，西九花園綠徑將如何由東至西連接附近一帶的地方；
- (e) 據知坐落在西九文化區範圍的一段西九花園綠徑容許單車行駛，坐落在申請地點範圍的一段西九花園綠徑，又是否容許使用單車；
- (f) 西九花園綠徑兩旁的樓層高度有否變化；
- (g) 西九花園綠徑沿路兩旁會否加設避雨／遮蔭設施，為行人締造配合香港天氣的舒適步行環境；
- (h) 據知西九花園綠徑位於西九龍站巴士總站上蓋的一段由申請人負責管理，會否沿該段花園綠徑加設更多設施；
- (i) 會否設置往來舊區的指示牌；以及
- (j) 擬議發展的預計人流為何。

20. 申請人的代表董子豪先生、李禮賢先生、麥孟添先生、黃舜浣女士及梅詩華女士作出回應，要點如下：

- (a) 連同西九龍站巴士總站之上的一段西九花園綠徑，申請人會管理西九花園綠徑超過一半的範圍。申請人會聯絡西九花園綠徑餘下部分的管理機構，包括管理中九龍幹線園景平台的路政署和管理西九文化區中央廣場的西九管理局，以確保在落實階段各段花園綠徑能夠順利銜接；

- (b) 申請人計劃每日 24 小時開放整條西九花園綠徑，包括所有連接通道。儘管如此，申請人只可承諾每日 24 小時開放其所管理的部分，即西九花園綠徑的 50%。申請人已與西九管理局商討有關事宜，並會適時聯絡路政署；
- (c) 申請地點出售前已接駁毗鄰的發展項目和西九龍站。申請人會盡最大努力，在最接近的可行位置提供所需的連接，並探討如何改善西九龍站的暢達程度，方便高鐵旅客轉乘屯馬線和機場快線；
- (d) 西九花園綠徑有多個入口，最遠的一個設於北面，位於油麻地北。文華新村對開的行人天橋亦有一個入口。西九龍站上方的天空走廊有四個連接點可前往位於申請地點內的一段西九花園綠徑。九龍站和柯士甸站有行人天橋連接西九花園綠徑。最後，最南端的入口位於西九文化區。此外，有多個入口通往西九文化區及中九龍幹線和西九龍站巴士總站的園景平台。申請人對於西九花園綠徑寄予厚望，希望它能為油尖旺舊區注入新動力；
- (e) 西九文化區內的一段西九花園綠徑位於地面，因此可在內騎單車。在申請地點內使用單車或會有難度，但仍可探討有關建議，亦可准許使用滑板車；
- (f) 申請人的設計目標之一是減少現有行人連接通道的樓層高度變化。然而，西九花園綠徑有幾個預設樓層高度。位於西九文化區的一段西九花園綠徑位於地面，連接西九龍海濱長廊。現有行人天橋全部位於 1 樓，並會有行人連接通道連接擬議發展的零售部分。至於 2 樓的西九花園綠徑則與中九龍幹線和西九龍站巴士總站的園景平台相連；
- (g) 申請人留意到區內居民要求在西九花園綠徑沿途闢設避雨／遮蔭設施。擬議發展的零售部分會是另一條讓市民在惡劣天氣下往來西九花園綠徑的路線，而商場旁邊亦會設有簷篷，讓行人避雨／遮蔭。對

於申請地點以外的範圍，申請人須尋求相關各方／當局的批准／同意；

- (h) 西九龍站巴士總站的園景平台現時較缺乏設施及需要改善。申請人已與九廣鐵路就該平台的設計和管理達成初步協議；
- (i) 申請人將提供來往舊區的指示牌，並已在第 16 條申請階段向小組委員會作出相關簡介。此外，申請人亦會透過其社區地圖應用程式向公眾提供這些指示牌／方向資訊；以及
- (j) 預計擬議發展的最高峰行人流量約為每小時 30 000 人(來回方向)。

21. 一名委員表示，融合講求的不僅是透過應用程式和指示牌來吸引人們前往擬議發展，還要保存舊區特色，避免新發展變得繁榮興旺的同時，舊區變得萎靡不振。該名委員建議申請人就此作進一步研究。

提供私人休憩用地供公眾使用

22. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 天台觀景台的預計訪客人數為何；
- (b) 申請地點被更高的發展項目包圍，特別是其西面，該天台觀景台是否屬於真正的規劃增益；
- (c) 天台觀景台是否設有上蓋；
- (d) 關於擬供公眾使用的私人休憩用地，其美化環境設施有否顧及生物多樣性和城市林務；以及
- (e) 請詳細說明擬供公眾使用的私人休憩用地的寵物友善設施。

23. 申請人的代表董子豪先生、李禮賢先生及麥孟添先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人將會為天台觀景台提供兩部專用升降機，載容量相等於每小時 400 至 500 人或每日約 8 000 人。這兩部升降機須計入總樓面面積內。天台觀景台和其他供公眾使用的私人休憩用地的相關運作及保養費用，將悉數由申請人承擔；
- (b) 天台觀景台(及南面觀景台)的選址可俯瞰西九文化區的中央廣場，飽覽不受遮擋的維港景致；
- (c) 正如世界各地許多成功的觀景台(例如帝國大廈觀景台)，天台觀景台有部分地方會設有上蓋及美化環境設施；
- (d) 雖然申請人沒有在會上作出簡介，但所提交的美化環境建議已顧及生物多樣性和城市林務。然而，應留意申請地點與西九文化區之間有一個面積約 40 米的園景區，由九廣鐵路管理。申請人認同生物多樣性和城市林務的重要性，在詳細設計階段申請人將會有足夠空間，在闢設申請地點的美化環境設施時處理這兩方面的問題；以及
- (e) 西九花園綠徑沿途將設有寵物友善設施。申請人亦會定期舉辦寵物聚會活動。

地方營造和公眾參與

24. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人有否考慮高鐵旅客的需要；
- (b) 申請人有否考慮家庭傭工的需要；以及
- (c) 地方營造和公眾參與是一項長期抑或單次工作。如屬長期工作，申請人會如何安排人手。

25. 申請人的代表黃舜浣女士及梅詩華女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人的社區地圖應用程式可讓高鐵旅客認識申請地點和了解該區即將舉行的活動，例如本地藝術和文化節目；
- (b) 申請人尚未聯絡家庭傭工組織，但已諮詢照顧者和少數族裔，以了解他們的需要。因此，申請人提出闢設一個類似多用途活動室的社區閣，供不同文化和宗教的人使用。申請人亦已研究周末／平日的使用情況，並已調整將會舉行的項目／活動；以及
- (c) 培養對地方的歸屬感／認同感需要時間，是漫長的過程。申請人致力將地方營造視為一項長期任務，亦會成立自己的團隊，在顧問的協助下落實有關工作。

總綱發展藍圖

26. 一名委員詢問申請人提出的規劃優點可如何落實。申請人的代表董子豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展項目是香港以至珠江三角洲的其中一個最重要的項目。香港人對這個項目抱有很高期望；
- (b) 新鴻基公司為擬議發展項目定位時，不僅把該項目視為另一個商業項目，還將之視為推動整個西九龍區轉型的催化發展；
- (c) 由於新鴻基公司的帳面值／年收入中有超過 65% 來自其投資組合(即租金收入)，所以其目標是希望旗下的發展項目長遠取得成功，而要達到這一點，有賴個別項目所處地區的長遠蓬勃發展；
- (d) 新鴻基公司提出的西九花園綠徑建議，是受到紐約「高架公園」所啟發。「高架公園」的成功，在於該處能夠把饒富趣味的老地方(例如畫廊、書店、餐

廳、咖啡室等)串連起來。「高架公園」起初只是一個由市民出資闢設的休憩用地項目，但最終由一個荒廢的地區轉型為廣受歡迎的住宅區。新鴻基公司確切希望透過西九花園綠徑，把擬議發展項目與油尖旺舊區內有趣具歷史的地方連接起來；

- (e) 以國際金融中心為另一個例子，雖然規劃大綱只規定發展商興建六條行人天橋，但新鴻基公司一共興建了 11 條行人天橋，貫通離島服務渡輪碼頭、中環以至半山自動扶梯及區內的休憩用地，方便行人往來。新鴻基公司亦主動把臨海土地後移，以騰出空間闢設支路，避免進入國際金融中心停車場的車龍伸延至主要道路；以及
- (f) 這些例子證明新鴻基公司對其發展項目所處地區有長遠的承擔。新鴻基公司承諾竭力以最佳方式實現每一項規劃優點。

27. 主席表示雖然欣賞新鴻基公司的承諾，但她要求規劃署解釋在落實擬議規劃優點方面，政府擔當怎樣的角色，例如透過總綱發展藍圖及地契作出管制。

28. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 假如這宗覆核申請獲得批准，申請人須根據其中一項規劃許可附帶條件，提交經修訂的總綱發展藍圖，當中須包括各項設施的位置及開放時間等細節。其後，經修訂的總綱發展藍圖會存放於土地註冊處；
- (b) 經修訂的總綱發展藍圖如在日後再有重大修訂，須提交小組委員會考慮；以及
- (c) 地契中有條款訂明申請人須遵守《城市規劃條例》，而該條例提供了必要的執行管制工具。

29. 申請人的代表李禮賢先生作出補充，要點如下：

- (a) 城規會基於申請人「所提交的内容」批准規劃申請。這表示申請人所提交的整份申請書是核准方案的一部分；
- (b) 申請人須根據規劃許可附帶條件，提交經修訂的總綱發展藍圖及園境設計總圖等；
- (c) 總綱發展藍圖及園境設計總圖雖然未必會涵蓋所有細節，但肯定會對申請地點的實體發展作出管制；以及
- (d) 新鴻基公司執行董事董子豪先生在會上所作的承諾，反映了申請人擬實踐的目標。

30. 一名委員進一步詢問總綱發展藍圖和地契會否出現不一致的地方。主席在回應時表示，關於最近出售的土地(包括申請地點)，地契只會列明基本的發展參數，例如總樓面面積及公共空間的面積。地契亦訂有條款，規定發展項目須符合已獲核准的總綱發展藍圖。因此，總綱發展藍圖和地契不會出現不一致的地方。

其他

31. 主席及一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 發展項目內有哪些可作為規劃增益但非規劃大綱規定的擬議公眾設施；
- (b) 請就辦公室 4.2 米的擬議樓底高度作出說明；
- (c) 申請人曾否研究以什麼方法盡量減少太陽光從擬議發展項目反射到周邊的發展項目；
- (d) 請說明通往西九龍站的擬議升降機如何可改善西九龍站的採光情況；
- (e) 請說明擬議辦公大樓的流線型設計；以及

(f) 擬議發展項目的車流情況為何。

32. 申請人的代表董子豪先生、麥孟添先生、黃舜浣女士及梅詩華女士作出回應，要點如下：

- (a) 除提供規劃大綱所述設施外，擬議發展項目還包括供公眾使用的 8 500 平方米私人休憩用地，以及 700 平方米的天台觀景台。擬議的社區美化設施亦非規劃大綱所規定的，公眾可每天 24 小時享用有關設施，無須進入商場。以上例子都是擬議發展可帶來的其中一些規劃增益；
- (b) 申請人已就甲級寫字樓的最佳樓底高度進行廣泛研究。昔日，較少甚或不會有自動化／電腦化，辦公室只是辦公的地方，因此把樓層高度訂為 9 尺已經足夠。現時，辦公室內亦須顧及機器運作的需要。樓層高度需要提高 150 毫米，以便設置電線槽管；為使電腦有效散熱，天花與地面的距離亦需要提高，否則冷氣機的風速將需要加快至人體感到不適的水平。因此，有需要把擬議發展項目的樓底高度訂為 4.2 米。國際金融中心及環球貿易廣場是首批採用這個樓底高度的建築物，現時全球幾乎所有甲級寫字樓(包括 Hudson Yards)都採用這個標準；
- (c) 擬議發展項目將採用低透熱性的雙層玻璃，兩層玻璃之間會塗上特別的塗層，以減少熱力吸收，同時不會影響可見光的透射。此舉既可減低擬議發展項目的能源消耗，亦可盡量減少把陽光反射至周邊的發展項目；
- (d) 通往西九龍站的擬議升降機會以玻璃製造，並會安裝在一個巨大的空間內，讓更多陽光照射至西九龍站內；
- (e) 流線型的西九龍站是由另一間建築公司設計的。擬議發展項目位於西九龍站旁邊，其設計應與西九龍站相呼應，務求在整體上達致和諧協調。因此，申請人委托了 Zaha Hadid Architects 這間知名的建築公

司，負責設計經修訂方案，該公司以設計流線型的建築物見稱；以及

- (f) 經修訂方案與核准方案相比，總樓面面積並沒有改變。雖然如此，辦公室發展項目的上落客貨車位由地面層遷至 2 樓，以免車龍倒灌至連翔道。為此，有需提高建築物高度，以便 2 樓有較高樓底作上落客貨用途。

33. 一名委員建議申請人在擬議發展項目加入歷史／文化元素。

34. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[張國傑先生和蔡德昇先生暫時離席，而黃煥忠教授、黎庭康先生和簡兆麟先生在答問部分進行期間離席。]

[伍穎梅女士於此時暫時離席。]

商議部分

35. 秘書報告，袁家達先生進一步就此議項申報利益，因為其親戚為新鴻基公司的獨立非執行董事。由於袁家達先生所涉利益間接，因此委員同意他可留在席上。

36. 主席請委員考慮，雖然申請人在地方營造方面已作出努力，經修訂方案是否已回應小組委員會的關注，以及是否已優化第 16 條方案，因為這方案會令山脊線被遮擋的幅度降低、與周邊地區有更佳的連接，以及提供更多休憩用地供公眾享用。規劃署在第 16 條和第 17 條申請階段不反對這宗申請，因為申請地點位於黃金地段，而申請人提出多個規劃優點，以支持其放寬建築物高度限制的建議。

37. 副主席和委員大致上支持這宗覆核申請，並認為經修訂的計劃屬可接受，主要基於以下考慮因素：

- (a) 申請人因應小組委員會於第 16 條申請階段所提出的關注事項作出回應，並已盡力修改發展方案以處理該等關注，可見申請人決意加強該黃金地段的發展；
- (b) 儘管擬議的建築物高度仍然超過「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制，但高度已大幅降低，並不會破壞有關山脊線西面部分的景觀。據悉該山脊線的東面部分已被御金·國峯和朗豪坊所阻擋，從中環七號碼頭不能再望見該部分的山脊線；
- (c) 額外提供面積達 8 500 平方米供公眾使用的私人休憩用地和免費向公眾開放的天台觀景台，屬規劃增益，有關的規劃增益足以支持當局批准擬放寬的建築物高度限制；以及
- (d) 相比起第 16 條方案和核准方案，經修訂方案下的辦公室設計與九龍站的設計更為協調和融合。

38. 部分委員亦就擬議發展項目提出以下觀察所得／關注，以期申請人可改善發展計劃：

西九花園綠徑

- (a) 西九花園綠徑為連接九龍西的重要通道。但申請人的申請書／簡介沒有提及有關行人舒適度的詳情；
- (b) 應盡量為整條西九花園綠徑提供簷篷，以鼓勵行人使用西九花園綠徑，不應依賴擬議發展項目的零售部分作為避雨／遮陽／小休的地方；
- (c) 雖然西九花園綠徑的平均闊度(8 米或以上)屬可接受，但較窄的樽頸地帶，只有 5 米闊，並不可取。當局應鼓勵申請人解決該樽頸問題，並應施加規劃許可附帶條件，以對闢建西九花園綠徑作出監管；
- (d) 就西九文化區的園境而言，城市林務和生物多樣性為重要的考慮因素，但申請人的申請書／簡介並沒

有充分考慮到這兩點。由於西九花園綠徑由油麻地一直延伸至西九文化區，其園境設計應該一致。申請人應在其管理的西九花園綠徑部分採納鼓勵生物多樣性的設計，並應設置連續的簷篷，以便與西九文化區的園境相融合；

- (e) 由於西九龍文化區的海濱准許市民使用單車，申請人應考慮容許市民在西九花園綠徑騎單車，或至少提供單車泊車位以方便騎單車人士；

供公眾使用的私人休憩空間

- (f) 須有措施以確保佔地 8 500 平方米的私人休憩用地確實會開放予公眾享用。當局應加入有關申請人必須提供私人休憩用地的規劃許可附帶條件；

地方營造

- (g) 地方營造是長期的工作。若市民經常前往擬議發展項目，申請人其實會受惠。當局應鼓勵申請人持續進行地方營造；

社區融合和公眾參與

- (h) 申請人只著眼於如何將人流由舊區帶到商場，所以擬議發展項目與社區的融合不足。申請人幾乎沒有向城規會解釋擬議發展項目如何可惠及周邊社區／為周邊社區帶來商機，但卻以這項規劃增益作為支持其要求放寬建築物高度限制的理據。除了單靠加設指示牌外，申請人亦應考慮透過其他方法鼓勵內地遊客在離開高鐵站後到油尖旺的舊區探索；
- (i) 申請人應把油尖旺舊區的歷史／文化元素(如傳統行業和寺廟等)融入新的擬議發展項目；
- (j) 申請人應加強公眾參與的力度，並持之以恆。申請人宜聘用自己的團隊舉辦公眾參與活動，長遠加強新舊區的融合；以及

(k) 申請人亦應加強交通配套，方便遊人由西九龍站前往香港其他地區和機場。

39. 主席總結，由於申請人已回應了小組委員會的多項關注，因此委員認為這宗覆核申請大致上可接受。申請提出放寬建築物高度限制的要求可予接受，因為申請地點位於黃金地段、擬議建築物具地標特色，以及擬議發展有多項規劃增益，例如申請人為支持放寬建築物高度限制而增加供公眾使用的休憩用地，以及改善連繫等。委員對申請用地的關注，可透過加入適當的規劃許可附帶條件處理。至於委員所關注的其他問題，例如地方營造、公眾參與及行人流量等考慮，則可列為指引性質的條款。

40. 副主席詢問，九鐵公司已同意委託申請人設計及管理位於西九龍站巴士總站部分的西九花園綠徑，城規會能否對有關設計及管理施加規劃許可附帶條件。秘書表示，把有關要求列為指引性質的條款較為恰當，因為該部分的西九花園綠徑並非位於申請地點範圍。地政總署署長黎志華先生表示，西九龍站巴士總站已批予九鐵公司，九鐵公司應確保與新鴻基公司達成的任何協議，均不會導致西九龍站巴士總站部分的西九花園綠徑設計比現有設計遜色。

41. 一名委員留意到，申請地點是一幅位於都會區中心極具特色的用地，周邊有包括西九龍海濱長廊、路政署的油尖旺行人通道上蓋項目、尖沙咀西九龍公園地下空間發展的先導研究在內等多個計劃，為香港提供難得的機會，倘能藉此把這些項目適當連接起來，則可形成數公里長的超級綠徑，提升香港的國際都會形象。該名委員建議，鑑於發展局在海濱規劃的角色，由發展局統籌上述與九龍西部海濱有關的項目的整體行人連接會較為恰當。主席同意該名委員的建議。

42. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二五年八月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 因應下文規劃許可附帶條件(c)至(h)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展的建築物高度(以水平基準上高度計算)不得超過申請人所建議的建築物高度上限；
- (c) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，包括闢設和安排申請地點內供公眾使用的私人休憩用地和西九花園綠徑，以及顧及城市林務、生物多樣性和西九文化區的園境融合，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 因應通往周邊發展項目的行人連接設施，提交經修訂的交通影響評估報告，並落實報告所提出的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，落實經修訂的排污影響評估報告指明的地區排污改善／排污收集系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 提交擬議發展連分期施工計劃的落實發展時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

43. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 M 所載的指引性質的條款和下列額外施加的指引性質的條款：

- 「(a) 西九花園綠徑的園景(包括西九龍站巴士總站的園景平台部分)應採用統一的設計，申請人亦應採取更有利生物多樣性和方便使用者的設計；
- (b) 申請人應持續加強地方營造的工作，使發展項目與周邊地區相連接，包括在發展項目中加入油尖旺舊區的歷史和文化元素；
- (c) 除了指示牌外，申請人應研究如何吸引內地旅客在離開西九龍站後，前往油尖旺的舊區遊覽；以及
- (d) 應加強運輸融合，以便旅客從廣深港高速鐵路轉乘交通工具前往香港其他地區和機場。」

44. 會議於下午一時四十五分休會午膳。

[馮英偉先生、李國祥醫生、伍灼宜教授及余偉業先生此時離席。]

45. 會議於下午二時三十五分恢復進行。

46. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

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
-------	-----

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

廖迪生教授

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

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

西貢及離島區

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/SK-TMT/69

擬在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及

顯示為「道路」的地方的西貢大網仔第 252 約

地段第 65 號、第 96 號及第 98 號餘段和毗連政府土地

興建屋宇，以及進行相關的填土和挖土工程

(城市規劃委員會文件第 10761 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

47. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

申請人的代表

張業文先生] 章地顧問有限公司
何卓誠先生]

鄭心怡女士] 鄭心怡建築師事務所
源倩環女士]

48. 秘書報告，鄭心怡建築師事務所(下稱「鄭心怡事務所」)是申請人的顧問之一，而副主席黃令衡先生目前與鄭心怡事務所有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉黃先生尚未返回席上。

49. 主席歡迎各人列席，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。

50. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10761 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」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對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。

51. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

52. 申請人的代表張業文先生就小組委員會提出的三項反對理由作出陳述，要點如下：

規劃意向

- (a) 申請地點面積細小，夾在一幢村屋與一個住宅發展項目之間。在大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖中，沿大網仔路並無其他細小的「綠化地帶」。因此，申請地點作住宅用途較作「綠化地帶」用途合適；
- (b) 規劃署表示，大網仔及斬竹灣發展審批地區圖(下稱「發展審批地區圖」)把申請地點東面的住宅發展用地劃為「住宅(丙類)2」地帶，旨在反映當時「已規劃的發展」。同樣，現時這宗申請涉及一項「已規劃的發展」，因此申請應獲批准；

「擬在綠化地帶進行發展而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)

- (c) 鑑於申請地點的地盤面積細小，而且毗鄰鄉村和住宅發展，因此其景觀價值甚低，能夠提供的靜態康樂用途不大。申請地點亦不具認可風水價值；
- (d) 毗連申請地點的土地屬住宅用途。在此特殊情況下，面積細小的申請地點並不適合用作緩衝區。該「綠化地帶」的界線應與毗鄰的地段一致，並與申請地點的北面界線分隔；
- (e) 申請地點的擬議屋宇發展會與周邊環境的特色互相協調。擬議發展的地積比率為 0.37 倍，亦符合規劃指引編號 10；
- (f) 擬議發展規模較細小，與毗鄰的住宅發展互相協調。該發展不會過度清除植被，而且如申請人在第 16 條申請中提交的技術評估所示，在發展完成後，申請地點會盡量進行綠化，以營造優美的綠化環境。由於擬建屋宇大部分會隱藏於現有植被的後面，因此擬議發展所造成的視覺影響將屬輕微；
- (g) 擬設的車輛通道是供擬建的單一家庭屋宇使用，實屬合適；

- (h) 如申請人提交的技術評估所示，擬議屋宇發展不會對排污、交通、供水、排水和斜坡的穩定性造成負面影響，在環境方面亦不會受到負面影響。擬議發展只會用作單一家庭的度假屋，因此不會令政府、機構或社區設施負荷過度；以及

不良先例

- (i) 在該「綠化地帶」內有 12 宗擬興建屋宇的申請獲小組委員會／城規會批准，因此批准這宗申請不會立下不良先例。

53. 申請人的代表鄭心怡女士補充說，其客戶不知道當局公布發展審批地區圖一事，以致錯過了提交申述的機會。倘其客戶知道當局要公布發展審批地區圖，她相信申請地點會劃為「住宅(丙類)2」地帶，並可能被納入東面毗鄰的住宅發展項目。倘這宗申請不獲批准，申請地點目前缺乏管理的狀態將會持續。反之，倘這宗申請獲得批准，申請人願意將其地段毗鄰村屋的一部分，撥作連接現有巴士站及「綠化地帶」北部的公共通道。

54. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

申請地點的用途地帶及背景

55. 一名委員詢問申請地點與周邊地點的規劃背景及理由。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) 分區計劃大綱圖涵蓋範圍的北面及東面均以郊野公園為界。該發展審批地區圖於二零零零年九月二十九日展示，有關土地自此被納入法定規劃管制之內；
- (b) 郊野公園旁邊現時有林地，因此整體規劃意向是保育該區的自然景觀和鄉郊風貌。發展審批地區圖繼而把區內所有長滿草木的土地(包括在北面林地範圍

內的申請地點)一律劃為「綠化地帶」，以保育自然林地；

- (c) 申請地點西鄰是現有住用構築物，被劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有用途；以及
- (d) 由於申請地點東鄰的政府土地當時將會出售，故劃為「住宅(丙類)2」地帶，以反映已批准的賣地計劃。

56. 申請人的代表張業文先生詢問，當局把要出售的政府土地視作「已批准／規劃的發展」，卻拒絕旁邊的私人發展項目，處理方式為何有所不同。

57. 主席澄清處理方式並無不同，規劃署僅是解釋二零零零年擬備發展審批地區圖時的背景、理由及規劃考慮因素。當局並非一方面容許在某用地進行發展，另一方面卻不准許毗鄰用地發展。她重申，這宗申請應按申地地點現被劃為「綠化地帶」而作出考慮。

58. 一名委員詢問申請人何時購入申請地點。申請人的代表鄭心怡女士回應說，申請人於八十年代從父親繼承申請地點。

擬議車輛通道

59. 一名委員詢問，擬議屋宇的擬議車輛通道與旁邊村屋前面的巴士站是否位置重疊，因而構成交通安全問題。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片所載的實地照片，回應說交通問題與巴士站無關。運輸署認為，擬議車輛通道與大網仔路的交匯處可能出現視線受阻問題，因為申請地點旁邊的土地現時有植物生長，或須透過修剪樹枝定期打理樹木。

60. 申請人的代表鄭心怡女士回應說，申請人的顧問在第 16 條申請的階段已提交技術評估，妥為處理擬議發展在交通及景觀方面的問題。

61. 部分委員留意到擬議車輛通道及擬議排水管位於政府土地內，便詢問倘這宗申請獲得批准，申請人是否仍需向政府申

請許可。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，倘這宗申請獲得批准，申請人需向地政總署申請許可證／准許證，以便在政府土地挖土以敷設擬議排水管。她進一步表示，由於申請地點屬根據集體政府租契持有的農地，並沒有建屋權，倘這宗申請獲得批准，申請人仍需申請換地，並一併處理政府土地，以落實擬議房屋發展及闢設通道。

排水及排污建議

62. 主席及部分委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 參照文件第 5.1.8 段，申請人會否在擬議發展內設置容量為 16.65 立方米的污水貯存缸，以及是否會每日把收集到的污水泵走；
- (b) 將雨水排進河溪的理由；
- (c) 擬議發展將設有兩個泊車位，洗車的液體是否也會排進擬議排水渠；以及
- (d) 擬議排水管將佔用更多「綠化地帶」土地，申請人有否探討其他走線方案。

63. 申請人的代表張業文先生及鄺心怡女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展內會設置一個 16.65 立方米的污水儲存缸，其容量符合環境保護署的規定，足以儲存六個人所產生的污水。缸內會有一些過濾層，但所收集的污水會每日泵走；
- (b) 有關排水渠乃供排放地面徑流，污水排放須另行分開處理；
- (c) 洗車所用的液體會排入擬議排水渠；以及
- (d) 與西面村屋的雨水渠直接將雨水排放至大網仔路的做法不同，申請人的排水顧問認為把地面徑流排入

附近的河溪，可避免導致道路水浸，做法更為恰當。話雖如此，申請人願意探討其他排水方案。

64. 主席及一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 申請人的排水建議是否應政府要求提交；
- (b) 據悉，擬議排水渠位於申請地點範圍外，倘這宗申請獲得批准，申請人是否須另行就排水建議提出規劃申請；以及
- (c) 技術問題(例如這宗申請擬敷設的排水渠)是否應在規劃申請階段或落實階段處理。

65. 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) 一如所有發展建議，項目倡議人有責任處理擬議發展可能造成的影響(包括排水方面的影響)，而有關情況必須符合政府的要求。在此個案中，排水渠的走線是由申請人建議的；
- (b) 由於擬議排水渠位於申請地點範圍外，很大機會涉及在「綠化地帶」進行挖土及／或填土工程，因此，倘這宗申請獲得批准，申請人須另行就排水建議提出規劃申請；以及
- (c) 一般來說，申請人會提交相關的技術評估，以證明擬議發展在術技上可行，包括提供措施以處理排水及排污方面的影響。如果擬議發展獲相關政府部門原則上接納，技術建議的細節可在落實階段處理。

66. 申請人的代表鄺心怡女士補充說，申請人已為有關技術評估耗費超過一百萬元，而評估得出的結論是擬議發展在技術上可行。

申請人引述的先例

67. 就主席及一名委員問及其他地區過往曾有 12 宗申請獲批准在「綠化地帶」建屋一事，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) 申請地點劃為「綠化地帶」，而城規會的既定做法是根據有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引編號 10 考慮位於「綠化地帶」內的申請；
- (b) 規劃指引編號 10 有兩項重要的主要規劃準則，即 (i) 按照推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的；以及 (ii) 委員會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持；
- (c) 申述人所引述的先例大多屬重建個案或涉及具建屋權的地段；
- (d) 白沙灣的個案則涉及舊批農地，不具任何建屋權。由於有關申請地點建有一間造成污染的發泡膠廠，當局是考慮到重建後環境會有重大改善才批准該宗申請；以及
- (e) 現在這宗申請不具建屋權，亦不屬規劃指引編號 10 所指值得從優考慮的特殊情況。

68. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

69. 主席表示，申請地點毗連一條道路，而且與其他發展項目為鄰。不過，申請地點位於「綠化地帶」內，根據申請人所提交的資料，為配合擬建屋宇而敷設的擬議排水渠很可能會侵

佔「綠化地帶」。倘敷設有關排水渠，便須另行提交第 16 條申請。

70. 兩名委員認為可從寬考慮這宗申請，因為「綠化地帶」與「鄉村式發展」／「住宅(丙類)2」地帶之間並非以某些實際特徵來劃定界線，而且申請地點位於「綠化地帶」邊陲的路旁位置及兩個發展區之間。其中一名委員詢問，倘申請人提交第 12A 條申請，申請是否有機會獲從優考慮。主席備悉申請地點的情況，但表示倘申請人欲提交第 12A 條申請，仍需處理一些問題，特別是位於「綠化地帶」範圍內但位於申請地點外的排水建議，以及擬議車輛通道受路邊植物影響的相關道路安全問題。

71. 不過，大部分委員並不支持這宗申請，因為申請地點劃為「綠化地帶」，而擬建的屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，擬議發展沒有特殊的情況(例如建屋權)以支持批准這宗申請。申請人沒有提出有力的規劃理據或充分的規劃增益，以支持這宗申請。一些委員特別關注到，批准這宗申請會造成同類申請湧現的情況，而申請地點的毗鄰為其他私人地段。

72. 就技術方面而言，一些委員對申請地點排放地面徑流到天然河道表示關注，因為申請地點的洗車／洗地活動會造成水污染。一名委員留意到，大網仔路沿路應該有路旁排水渠。申請人或可考慮把其排水渠接駁至大網仔路的排水渠，令「綠化地帶」不受影響。

73. 主席總結，大部分委員均不支持這宗申請，主要是因為這宗申請並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請人沒有提出有力的規劃理據或特殊的情況以支持這宗申請。申請人沒有提出特別的理由，以支持偏離小組委員會的決定，而小組委員會所提出的拒絕理由亦恰當。

74. 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「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人並無在申請書內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「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊的情況以支持批准這宗申請，而且擬議發展會影響該區現有的天然景觀；以及
- (c) 批准這宗申請，會為侵佔現有「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。倘此等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的景觀特色造成負面影響。」

九龍區

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/K15/124

擬在劃為「未決定用途」地帶的九龍油塘茶果嶺村

測量約份第 3 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展，

並附設零售及政府、機構或社區設施

(城市規劃委員會文件第 10759 號)

[會議以廣東話進行。]

75. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)和黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 一 目前與黃志明公司有業務往來；

張國傑先生 一 其公司曾與毅達公司有業務往來；

黎庭康先生 一 其前公司與毅達公司有業務往來；以及

劉竟成先生 一 為香港房屋協會的委員和前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來。

76. 委員備悉，黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生、余烽立先生和張國傑先生並無參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

77. 下列的政府代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

馮志慧女士 一 九龍規劃專員

關嘉佩女士 一 高級城市規劃師／九龍

土木工程拓展署

潘國忠先生 一 高級工程師／南

申請人的代表

杜立基先生] 杜立基規劃顧問有限公司
陸迎霜女士]

溫文儀先生] 黃志明建築工程師有限公司
鄭杜章先生]
林惠卿女士]

陳國康先生] 茶果嶺村村代表
蘇志成先生]
王麗虹女士]
陳黃仲湖女士]
陳國和先生]

78. 主席歡迎上述人士出席會議，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。

[楊偉誠博士於此時到席，而伍穎梅女士於此時離席。]

79. 規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助實物投影機，報告城市規劃委員會文件第 10759 號(下稱「文件」)附件 I 的第六頁有一處修改，其標題應為「環境評估(附件 F(FI-2))」。她繼而借助投影片，按文件詳載的內容，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」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對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。

80. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表陸迎霜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請由茶果嶺鄉民聯誼會聯同茶果嶺村部分私人地段的擁有人提交。茶果嶺鄉民聯誼會歷史悠久，為茶果嶺村最具代表性的組織；
- (b) 小組委員會基於兩個理由拒絕這宗申請。第一個理由是申請地點被劃為「未決定用途」地帶，該地帶的用途有待日後的研究確定。政府正就全面重新規劃申請地點以作公營房屋發展和附設設施進行研究。批准這宗申請會妨礙全面規劃申請地點的土地用途。申請人回應時表示，鑑於茶果嶺村已存在超過一個世紀，在作出全面重新規劃時，當局應考慮茶果嶺村的現況和村民的意願。這宗申請由村代表聯同申請地點內的私人土地擁有人提交，當局應重視及認真地考慮這宗申請；
- (c) 第二個理由涉及申請人未能證明擬議發展在技術上屬可行，以及未能證明有關發展能遵照「未決定用途」地帶的規定不會對該區造成負面影響。就此，申請人已修改計劃，縮小擬議發展項目的規模，包括移除其中一幢公營房屋以騰出空間作標準規模的小學發展。經修訂的計劃在規模和土地用途分布方面，與政府的方案相若。若政府的方案在技術上已證實可行，申請人所提的經修訂計劃亦應如是；
- (d) 透過興建安置屋邨作原區安置，以及透過換地方式提供兩幅用地作私人房屋發展，申請人的方案有妥

善顧及村民和土地擁有人的權利和意願。相反，政府的方案並沒有諮詢持份者，亦沒有計劃作原區安置或容許任何換地安排。就古蹟而言，政府的方案建議保留屬三級歷史建築的羅氏大屋。申請人除了會保留該歷史建築物外，亦建議保留另外四幢現有的大樓或構築物，包括瓷泥廠的餘下兩幢樓宇和前四山公立學校。至於發展的時間表，若這宗申請獲城規會批准，村民和土地擁有人會全力配合，令方案得以迅速和順利落實，第一幢作安置用途的公共屋邨因而可於二零二五年落成。相反，若政府依賴收地方式落實方案，則會受村民和土地擁有人極力反對，大幅推遲落實政府計劃的進度；

- (e) 茶果嶺村估計合共約有 542 戶居民。茶果嶺鄉民聯誼會於二零一八至二零一九年期間進行的調查顯示，389 位受訪者當中，有 366 位(即 94% 受訪者)期望可獲原區安置。因此，申請人建議在前四山公立學校旁興建一幢約有 600 個單位的公營房屋作安置用途。為維持村民之間的社區網絡，前四山公立學校會作原址保留，以重置茶果嶺鄉民聯誼會的辦公室；
- (f) 為了清拆位於茶果嶺村範圍的寮屋，政府於一九六零和一九七零年代在繁華街和茶果嶺道平整用地，以便與私有土地擁有人進行非原址換地。現時，茶果嶺村內有 34 個私人地段，總土地面積約為 2 600 平方米。申請人建議當局預留同等面積的用地(即 T6 及 T7 座的用地面積)，用於以「呎換呎」的方式進行非原址換地。在上述私人地段當中，申請人直接及間接擁有 22 個建屋地段，總土地面積約為 1 672 平方米，相等於 T7 座的用地面積；
- (g) 申請人建議的發展規模在技術上可行，而且與政府的方案相若。該兩個計劃的用地面積均約為三公頃。申請人所提計劃的建築物高度介乎主水平基準上 100 米至 123 米，而政府所提計劃的建築物高度為主水平基準上 120 米。申請人擬建的單位數目中，有 4 660 個屬於公營房屋，324 個屬於私人樓

宇，預計可容納人口約 14 000 人，較政府擬建約 4 500 個公營房屋單位多容納約 1 400 人。該兩個計劃均會提供政府、機構及社區和零售設施；

- (h) 如果把申請人的總綱發展藍圖覆蓋在政府的方案上，會發現申請人擬建的六幢住宅大廈均坐落於政府所提計劃擬劃作住宅用途的發展部分，而擬作換地用途的用地僅佔住宅發展部分約 8.7%。申請人的文物保育建議也能與政府的建議相協調。雖然運輸署署長表示，從交通工程的角度而言，擬議發展項目的可行性尚未能確定，但申請人的建議可作進一步修訂，以配合政府的道路計劃。換言之，政府在重新規劃茶果嶺村工作中的主導角色不會受到影響；以及
- (i) 儘管如此，該兩個計劃的完工年份卻大為不同。由於申請人提出的建議無須修訂分區計劃大綱圖，T1 座用地的現有住戶可在茶果嶺鄉民聯誼會的協助下盡快遷出，而私人地段則會交還給政府，以便興建調遷樓宇，預計於二零二五年落成。一俟調遷樓宇入伙後，餘下的發展項目可隨即展開，目標是於二零二九年竣工。另一方面，政府方案由於涉及法定規劃程序、收地及清理地盤等因素，最早入伙年份是二零三一年。申請人落實發展的時間表較政府的建議至少早二至六年。

81. 申請人的代表陳國康先生表示，他是茶果嶺鄉民聯誼會副主席。茶果嶺村村民要求原區安置。倘這宗申請獲得批准，村民會樂意配合政府，以便推展重新規劃茶果嶺村的工作。考慮到村民的負擔能力，安置單位應由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提供，而不是房協。此外，當局應保留前四山公立學校，供茶果嶺鄉民聯誼會使用，也應保存與天后誕有關的傳統。村民多年來一直飽受天災和火災之苦，所以他們盼望當局落實較快的茶果嶺村重建計劃，以改善他們的居住環境。

82. 申請人的代表溫文儀先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 另一名村民代表關錫錚先生因會議時間推遲而未能出席會議。他從村民的角度補充說，申請人在第 16 條規劃申請階段已經指出村民期望原區安置。由於房委會提供的出租房屋單位的租金較為符合村民的負擔能力，因此他們建議由房委會負責興建調遷樓宇(T1)，而政府提出由房協興建餘下公營房屋的建議則可維持不變；
- (b) T1 座用地的大部分地方均位於政府土地上，因此可先動工興建調遷樓宇。T1 附近的私人土地由申請人擁有，該幅土地擬闢作公營房屋發展的通路。申請人同意在執行換地前交還該幅私人土地，以便可即時動工興建 T1 座。有關的公營房屋發展對着主要道路(即茶果嶺道)，而該通路是公營房屋發展的入口行人路，故可豁免根據《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱「《道路條例》」)刊憲。由於無須經過收地及其他法定程序，申請人可加快落實該項發展計劃；
- (c) 房委會最近公布的租住公屋平均輪候時間為 5.8 年，而 10 年前公布的數字為 3.7 年。申請人提出的建議可加快落實發展計劃，為村民所接受，這將有助調遷樓宇早日落成，改善村民的居住環境；
- (d) 茶果嶺村原本由新界民政署負責管理。在一九六零年代左右，該村在行政上被納入新九龍區，屬當時工務局的管轄範圍。當時有一項為茶果嶺村建屋地段擁有人而設的換地政策，這從一九五九年由當時的華民政務司就有關批准茶果嶺發展的平面圖提出的反對意見所作的回應，便可見一斑。該政策指「平面圖涵蓋範圍內的屋地擁有人如欲重建其物業... 或未能在其擁有的原來地段興建，而可能需要調整其建築界線，以作配合，甚或要在另一幅面積相若的露天空地上興建... 」不過，在沒有任何通知的情況下，茶果嶺村在一九七零年代便再沒有執行換地。茶果嶺村建屋地段擁有人因搬村而獲得的換地權不應被剝奪；

- (e) 根據規劃專員有關土地業權的投影片，申請人萬彩國際有限公司所擁有的私人地段約佔申請地點 3.6%，即圖中黃色的範圍。當中，申請人會把 T6 座用地範圍內的私人地段透過換地交還給政府，而餘下不屬申請人所有的私人地段(即圖中紫色的範圍)，亦可透過換地交還，因此，T6 座整幅用地最後會由政府擁有。連同只涉及政府土地的 T7 座用地，落實把 T6 及 T7 座用地作私營房屋發展並不會涉及任何收地或是徵求行會批准的程序；
- (f) 發展局局長就政府主導方式(即擬根據《收回土地條例》以法定方式收回私人土地，必須確立公共用途，而不能透過在該處提供私營房屋的方法達到)所提出的意見並不合理，因為政府擬把收回的土地交給房協，即第三方，以落實政府的計劃，而該計劃的申請人同樣亦是第三方。此外，擬作私營房屋發展的用地面積細小，根本無須進行收地。因此，與房協的情況類似，申請人可以第三方的身分參與為進行私營房屋發展而重建茶果嶺村的項目；
- (g) 申請人的方案在發展規模上與政府提交予觀塘區議會的計劃相若，兩者主要的分別是，申請人並無提出闢設連接前茶果嶺高嶺土礦場用地(位於四個「住宅(乙類)」支區的範圍內)與茶果嶺道的道路。為免令申請變得複雜，申請地點會局限在「未決定用途」地帶的範圍內。雖然運輸署署長關注擬議發展對觀塘若干路口的交通容量所造成的影響，但根據申請人的交通顧問提供的資料，闢設前往前茶果嶺高嶺土礦場用地的連接道路無助解決運輸署署長所關注的問題，因此，評估無須包括該道路；
- (h) 他在回應土木工程拓展署指申請人所訂的發展計劃不切實際這一點時表示，參考他過往 14 年在房委會的經驗，在四年內完成興建單座公屋的情況屢見不鮮，而且在技術上也並非不可行；
- (i) 至於指申請人所建議的發展密度在技術上仍未確定屬可行這一點，並無理據支持。正如先前解釋，經

修訂計劃的發展規模與政府方案的發展規模相若。倘無法確定申請人的方案在技術上可行，同樣地，政府的方案亦如是；以及

- (j) 預料在修訂分區計劃大綱圖的過程中，政府的方案會遇到土地擁有人及茶果嶺村村民的強烈反對。倘政府的方案不獲城規會支持，而申請人的方案獲得批准的話，申請人的方案可作為後備發展方案。

83. 申請人的代表陸迎霜女士總結說，這宗由村民及土地擁有人共同提交的申請反映了他們的取態，應予以尊重。擬議發展符合政府的計劃，而且政府在重建茶果嶺村一事上的主導角色也不會受到影響。此外，配合加快落實的發展時間表，申請人的發展方案便可更早實現，而茶果嶺村村民的生活條件亦可望獲得改善，此舉也可縮短輪候公屋的時間。最後，倘政府的方案遇到強烈反對或受到法律挑戰，而申請人的計劃獲得批准的話，申請人的計劃或會用作後備計劃。

84. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

規劃背景

85. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的位置和涵蓋範圍，以及由土木工程拓展署進行的顧問研究涉及的研究範圍；以及
- (b) 就規劃意向而言，申請人是否須確保發展整個「未決定用途」地帶在技術上可行。

86. 九龍規劃專員馮志慧女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據用以於二零二一年七月六日諮詢觀塘區議會的觀塘區議會第 19/2021 號討論文件所載的發展藍圖，由土木工程拓展署進行的顧問研究主要涵蓋茶果嶺村位於「未決定用途」地帶的部分和毗連土地

(該毗連土地擬興建新道路連接茶果嶺道和前茶果嶺高嶺土礦場及進行相關斜坡工程)。如文件圖 R-1 所示，申請地點位於研究範圍內，並只涵蓋「未決定用途」地帶；以及

- (b) 茶果嶺村於二零一四年改劃為「未決定用途」地帶，該地帶屬臨時的地帶劃分，有待就申請地點的適當用途、發展密度及落實機制等方面作進一步研究。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，項目倡議人須提交合適的評估報告，證明擬議發展不會對該區造成負面影響，以供城規會考慮。擬議發展須充分顧及其海旁位置的因素，並確保在土地用途、發展密度和建築物高度均可與周邊環境互相協調。然而，申請用地不一定要涵蓋「未決定用途」地帶整個範圍，但申請人須證明申請所提方案不會對周邊地區造成負面影響。

土地業權及土地管理

87. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人所擁有地段的分布情況，以及申請地點過往的業權記錄；以及
- (b) 有關茶果嶺村重建項目的補償及安置安排。

88. 九龍規劃專員馮志慧女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 如土地業權圖所示，黃色部分的私人地段屬申請人擁有，佔「未決定用途」地帶面積約 3.6%。紫色部分的私人地段並非屬申請人擁有，佔「未決定用途」地帶面積約 2%。當局沒有申請地點過往的業權記錄；以及
- (b) 規劃署、土木工程拓展署及地政總署已於二零二一年五月十日向茶果嶺村村民簡介茶果嶺村發展計劃和補償及安置安排的事宜。此外，地政總署的人員

亦已聯絡受影響村民，以收集更多有關他們所關注事項的資料。當局會根據現行政策作出補償及安置。

89. 一名委員詢問收地對土地業權的影響。主席回應說，土地擁有人的身分及有關土地過往的業權記錄並非收地過程中的相關考慮因素。地政總署署長黎志華先生補充說，根據現行政策，按《收回土地條例》收回市區土地時，土地擁有人的背景和相關土地過往的業權記錄並非重要考慮因素。在新界，因建屋地段被收回而受影響的原居民可獲鄉村遷置安排。他進一步回應同一委員的提問，表示備悉由申請人代表提供有關茶果嶺村過往的換地記錄。然而，在落實新發展時，政府會因應環境的轉變，檢討政府相關的政策及優化相關措施。舉例說，鑑於土地資源有限，當局實無法履行承諾，因此自一九八零年代開始，已再沒有批出土地交換權利(通稱甲種／乙種換地權益書)。

90. 一名委員詢問不屬申請人所有的私人地段業權誰屬，申請人的代表溫文儀先生借助投影片回應稱，申請地點有 2% 的範圍是不屬申請人擁有的私人地段，該等地段的業權分散，分別由約 10 名業權人擁有。

落實方案和發展時間表

91. 主席和一些委員提出下述問題：

- (a) 關於申請人聲稱在茶果嶺村村民的支持和茶果嶺鄉民聯誼會的組織下，擬議發展能順利和更快地落實，村民與土地擁有人之間有否任何合作協議。鑑於發展計劃能否落實取決於村民與土地擁有人的反應，當局有否資料顯示有多少名土地擁有人和村民表示支持這宗申請，以及他們給予支持的證據；
- (b) T6 及 T7 座的私人房屋發展會否涉及政府土地上的寮屋居民；
- (c) 鑑於仍有部分私人地段不屬於申請人所有，會否因此影響落實發展建議；

- (d) 將申請人的計劃納入政府方案的可能性；以及
- (e) 如申請人所聲稱，申請人的方案是否可以作為後備方案。

92. 申請人的代表溫文儀先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 茶果嶺鄉民聯誼會是茶果嶺村最大和最具代表性的組織，主要由出生於茶果嶺村的當地村民組成。由於茶果嶺鄉民聯誼會的代表關錫錚先生未能出席會議，因此無法提供該組織的詳細資料。但萬彩國際有限公司與茶果嶺鄉民聯誼會聯合提交這宗申請就是合作協議的證明。在提出這宗申請前，土地擁有人和村民都聽取了發展方案的簡介。村民支持有關方案，原因是他們可以原區安置於調遷樓宇。茶果嶺村仍然可以以多層大廈形式得以保留為鄉村。此外，村民亦支持保留文化遺產的建議，當中包括村民年輕時就讀的前四山公立學校及昔日在龍舟比賽奪得冠軍等，都盛載着村民的回憶。發展方案既能滿足村民的訴求，亦顧及私人土地擁有人的發展權，因此得到村民和土地擁有人的支持；
- (b) 當地村民沒有資源參與擬議私人房屋發展。茶果嶺鄉民聯誼會參與該宗申請只是因為他們希望可以獲原區安置。T1 座的用地約有 10 間寮屋。受影響的佔用人將需要在調遷樓宇落成前及落成後搬遷兩次。不過，他預料這些佔用人不會引起任何問題，因為根據他們向約佔總數 70% 的茶果嶺村住戶進行的調查，94% 受訪者均希望獲原區安置，而調遷樓宇會有約 20% 至 30% 預留單位供他們選擇。雖然不能排除有村民可能提出反對，但他相信村民會滿意有關方案；以及
- (c) 申請人願意在執行換地安排前將土地交還給政府，以便落實方案，同時讓他們在全屬政府土地的 T7 座用地上興建私人房屋。至於在業權分散的用地興建 T6 座方面，政府可向有關土地擁有人提出換地

建議，但申請人無法預知他們的反應。如政府未能與土地擁有人達成協議，可根據《收回土地條例》收回他們的土地。該幅用地上的擬議私人房屋其後可透過收地及賣地落實，而政府亦可考慮將該幅土地納入公營房屋發展。

93. 規劃署九龍規劃專員馮志慧女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 二零一九年《施政報告》公布，當局會以政府主導的方式加快用地和基建的規劃，以進行九龍三個寮屋區(包括茶果嶺村)的重建項目。因此，政府將會收回茶果嶺村所有私人地段，以進行高密度公營房屋發展，並闢設相關的配套基礎設施及政府、機構及社區設施。二零二零年《施政報告》亦指出，當局會邀請房協負責執行茶果嶺村的公營房屋項目。有關當局(包括規劃署、土木工程拓展署及房協)一直就相關的公營房屋發展項目保持緊密合作；以及
- (b) 申請人的方案涉及在兩幅用地進行私人房屋發展，不符合上述的政府措施。土木工程拓展署進行的研究正在審視有關發展布局，倘這宗申請獲得批准，當局便須重新考慮該研究，以採納申請人的方案。在該方案下，房屋類型、配套基礎設施和政府、機構及社區設施均會受影響，並須重新進行有關的技術評估。待所有技術評估完成後，當局才可進行修訂分區計劃大綱圖的法定程序。發展時間表將會受到阻延。

94. 申請人聲稱其提出的落實時間表會較為快和順暢，一名委員詢問這說法是否有理據支持。土木工程拓展署高級工程師／南潘國忠先生借助投影片作出回應，表示申請人在發展時間表中提出在二零二二年第一季開始興建 T1 座，但當中未有考慮到所需進行的地盤平整工程及基礎設施(包括擬議的公共通路)建造工程，所以他對申請人提出的發展時間表有所保留。他補充說，關於所需進行的地盤平整工程及基礎設施建造工程，土木工程拓展署需先進行可行性研究及技術評估、詳細設計、申請撥款許可、就上述工程進行招標，然後才會進行有關工

程，並在工程完工後把已清理和已平整的用地連同配套基礎設施轉交落實公營房屋發展的機關。此外，如申請人所提出的發展項目需興建新通路，而該通路屬公共道路，有關的建造工程須根據《道路條例》刊憲，而當局亦須進行相關的公眾諮詢。因此，申請人提出的發展時間表過於樂觀。申請人的代表溫文儀先生不同意潘先生的說法，並表示單棟式樓宇無須進行地盤平整工程。據他在房委會的經驗，在公營房屋項目內納入或剔除一條公共道路並非罕見，而有關做法須分別進行刊憲或從憲報剔除的程序。

95. 一名委員詢問擬議的私人房屋會否包含居者有其屋計劃(下稱「居屋」)的單位。主席在回應時表示，公營房屋發展項目一般是指公共租住房屋及／或居屋單位。申請人的代表溫文儀先生確認，T6座及T7座的擬議發展項目屬私人房屋，不會包含居屋單位。

技術方面

96. 一名委員問及申請人就擬議發展項目進行的技術評估。申請人的代表溫文儀先生借助實物投影機作出回應，表示申請人已顧及連接東九龍與將軍澳的地下T2主幹路，進行了土力評估，並建議在有關的道路路線上方興建低層的安老院舍。不過，申請人尚未進行地盤勘測。為順應政府提出在申請地點內關設通風廊，申請人已進行了空氣流通評估。申請人的規劃顧問杜立基先生借助投影片補充說，申請人已就整幅「未決定用途」地帶進行了一系列有關環境、交通、排水等方面的技術評估。除了交通和環境方面外，相關政府決策局或部門在技術層面沒有負面意見。在交通方面，申請人進行了交通影響評估，當中僅就擬議發展對「未決定用途」地帶的交通影響作出了評估。有關評估並沒有涵蓋土木工程拓展署顧問研究所建議進行改善工程的三個路口(有關建議載於觀塘區議會文件第19/2021號)。由於申請人的方案所建議的發展密度僅較政府建議的發展密度多出大約10%，政府所建議的路口改善工程可作為緩解措施，以處理申請人的方案所涉及的交通問題。在環境方面，尚未處理的噪音問題性質輕微，可透過施加規劃許可附帶條件處理。

97. 一名委員問及政府方案下的新道路。土木工程拓展署高級工程師／南潘國忠先生借助實物投影機作出回應，表示根據土木工程拓展署的研究所進行的交通影響評估，擬議的新道路會連接前茶果嶺高嶺土礦場的通路與茶果嶺道，有助改善茜發道、茶果嶺道及偉業街附近路口的交通狀況，因為日後來自前茶果嶺高嶺土礦場的車流無須使用茜發道前往海濱附近的茶果嶺道，而是可使用這條新道路直接前往。當局曾於二零二一年七月六日就新道路的計劃諮詢觀塘區議員，他們普遍表示支持這個計劃。

98. 申請人的代表溫文儀先生要求作最後一次發言。他引用政府與景賢里的私人擁有人進行非原址換地的例子，指出政府可以以進取和有效率的方式進行換地。當局應以同樣方式處理這宗申請，以加快落實公營房屋計劃。倘這宗申請獲得批准，便須重新考慮土木工程拓展署所進行的研究提出的發展布局，以採納申請人所提出的建議。當局可在興建調遷樓宇期間，同時檢討技術評估的結果。如此一來，便不會影響發展計劃的時間表。有關茶果嶺村的換地歷史的資料，可在土地註冊處的土地紀錄找到。政府作出不在茶果嶺村進行換地的決定未有通過必要程序，故他認為這個決定並不合理。

99. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議。主席多謝政府代表和申請人的代表出席會議。他們於此時全部離席。

[黃令衡先生重新返回席上，而蔡德昇先生、廖凌康先生和楊偉誠博士於答問部分進行期間離席。]

商議部分

100. 主席指出，因應二零一九年《施政報告》宣布有關收回位於市區的茶果嶺村內的私人土地作高密度房屋發展的措施，政府正就全面重新規劃申請地點以作公營房屋發展連附設基礎設施以及政府、機構及社區設施進行研究。批准有關申請，會妨礙現正就申請地點的土地用途進行的全面規劃。考慮到申請地點的土地業權，申請人的發展計劃取決於其他個別土地擁有人和寮屋住戶的反應，而他們的反應並非申請人所能完全控

制。委員應考慮是否有理據支持偏離小組委員會先前拒絕這宗申請的決定。

101. 由於土地業權分散，當中涉及不同人的利益，或會令申請人的方案在實行上有困難。部分委員對於申請人聲稱其提出的發展時間表會較為快捷和暢順，以及計劃的可行性表示質疑。批准這宗申請會妨礙當局及時落實政府的方案。另外，由於收地及補償和安置安排均會按既定程序進行，在提供擬議公營房屋發展和有關設施方面，由政府主導的落實時間表會更為明確和可靠。委員大致認為沒有有力的理據，以支持偏離小組委員會先前拒絕這宗申請的決定。

102. 儘管委員提出上述意見，他們大致上欣賞申請人有積極接觸受影響的茶果嶺村村民，並制定可反映村民意願的方案。委員亦備悉申請人所提計劃的特點，包括能維持茶果嶺村的社區網絡，以及保育具歷史和文化價值的古蹟。委員認為政府研究的建議發展方案亦應顧及茶果嶺村的社區、文化和歷史。

103. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 申請地點劃為「未決定用途」地帶，並有待日後的研究確定。此外，政府正就全面重新規劃申請地點以作公營房屋發展和附設設施進行研究。批准這宗申請會妨礙全面規劃申請地點的土地用途；以及

(b) 申請人未能證明擬議發展在技術上屬可行，而且按「未決定用途」地帶的規定，不會對該區造成負面影響。」

[地政總署署長黎志華先生此時離席。]

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/K12/43

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的
九龍牛池灣村測量約份第 2 約地段第 1663 號(部分)興建屋宇
(城市規劃委員會文件第 10760 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

104. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

馮志慧女士 — 九龍規劃專員

陳偉霖先生 — 高級城市規劃師／九龍

申請人的代表

阮文倩女士]

鍾育明先生]

王家駿先生]

葉江凌先生] MY Planning Limited

翁冠鴻先生]

楊碩衡先生]

舒沛賢先生]

105. 主席歡迎上述人士到席，並簡略解釋覆核聆聽會的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

106. 規劃署高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10760 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」)轄下的都會規劃小組委員會(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，以及規劃考慮因素及評估。

107. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表阮文倩女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 先前有一宗擬興建一幢總樓面面積 183.6 平方米的三層高屋宇的申請(編號 A/K12/39)於二零一三年獲批准。目前這宗申請的地盤面積為 61.2 平方米，地盤面積和總樓面面積與該宗獲批准的申請相同。由於申請地點北面部分須要後移(涉及面積約 21 平方米)，以符合已獲批准方案的規劃許可附帶條件，因此建議在方案中把建築物高度由三層增加至四層(相當於由 8.23 米增加至 13 米)，以達到先前獲批准的總樓面面積；
- (b) 申請人已評估擬議方案的土地用途和建築物高度與周邊環境是否協調。申請地點位於相關「政府、機構或社區」地帶的邊陲，其北面是劃為「住宅(乙類)」地帶的範圍，作私人住宅發展用途，建有超過 20 層高的樓宇。毗鄰永定道的用地是前聖若瑟安老院，將發展為包含住宅用途、安老院舍、商店及服務和食肆的綜合發展項目。該綜合發展項目的地積比率將為 7.5 倍，其住宅樓宇的建築物高度將為 50 層以上。此外，如《二零一九年施政報告》所宣布，政府擬把牛池灣村作高層公營房屋發展，並正在進行工程可行性研究，申請地點位於有關發展的範圍。在該情況下，擬議四層高的屋宇與周邊環境協調；
- (c) 由於地盤面積與先前獲批准方案的地盤面積相同，而且申請地點只佔「政府、機構或社區」地帶面積的 0.4% 並位於該地帶的邊陲，擬議屋宇加建一層不會妨礙該區的整體規劃，亦不會影響該地區提供已規劃的社區會堂及其他政府設施。民政事務總署亦表示，已計劃興建的社區會堂會融入該研究中的未來公營房屋發展項目。由於先前擬興建屋宇的申請已獲得批准，而工程可行性研究正在進行中，因此，批准興建擬議屋宇不會推遲落實有關已規劃的政府、機構及社區設施；

- (d) 擬議屋宇不會提供泊車位。由於總樓面面積與已獲批准的方案相同，因此擬議屋宇不會對環境和基礎設施容量構成負面影響。申請人已於近期提交排水設施圖以供審批，屋宇署亦已口頭確認原則上不反對有關申請。環境保護署、運輸署、路政署、渠務署和水務署等相關政府部門不反對這宗覆核申請；
- (e) 申請地點屬一幅屋地。申請人已履行對先前的申請施加的規劃許可附帶條件，其建築圖則亦已獲批准。先前的申請被視為已經展開；
- (f) 已獲批准的方案的平均樓層高度大約為 2.74 米，實屬過於壓縮。把擬議屋宇加高一層，可改善居住環境，並容納多代同堂的大家庭。一樓及二樓的擬議樓高為 2.6 米、三樓為 3.6 米，地下為 4.2 米，不會超出《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》關於樓層高度《建築物(規劃)規例》第 3(3)及 24 條(PNAP APP-5)所載最高 4.5 米的規定；
- (g) 規劃署城市設計及園境組認為，擬議屋宇的建築物高度較獲批准方案和附近現有村屋的高度為高，但沒有人就有關申請提出反對；
- (h) 文件提及，擬議屋宇高於附近現有樓高一至三層的屋宇，例如樓高三層的彩虹花園。鑑於這些發展項目無須符合建築物後移的規定以擴闊道路，因此不應與面對不同情況的擬議屋宇直接作比較。此外，建築署認為擬議屋宇在視覺上不理想，沒有將附近「住宅(乙類)」地帶的住宅發展項目及前聖約瑟安老院的擬議綜合發展項目考慮在內，說法並不公平；
- (i) 申請人擬備了合成照片以顯示擬議屋宇的視覺協調性。所選的觀景點為區內居民經常到訪和可以到達的地方。從牛池灣村遊樂場的觀景點望去，擬議屋宇與「住宅(乙類)」地帶內現有樓高約 20 層的住宅樓宇互相協調。從龍翔道往牛池灣村途經的龍池

徑的觀景點望去，擬議屋宇與消防處永定道消防已婚人員宿舍互相協調。從牛池灣村休憩處的觀景點望去，擬議屋宇與景觀布局互相協調。從永定道的觀景點望去，擬議屋宇與位於道路北面較遠處的多層住宅大廈清水灣道 8 號互相協調。日後的綜合發展項目將位於道路末端；

- (j) 沒有接獲來自牛池灣村附近社區的反對意見。在為期三星期的公眾諮詢期內，城規會收到一份屬一般性質的公眾意見；
- (k) 拒絕理由(a)：指這宗申請不符合規劃意向，說法並不成立，因為屋宇發展項目已經獲批，不論有否建議增加建築物高度也會興建屋宇。如上文所述，擬議屋宇的規模和位置不會對社區會堂的供應造成影響。擬議屋宇的地盤面積與獲批准方案相同，不會影響區內的未來規劃；
- (l) 回應拒絕理由(b)：指擬議屋宇發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 關於「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途」的規定，但批准興建一幢四層高屋宇的申請不會令已計劃興建的政府、機構或社區設施延遲落實，因為先前就同一地點興建屋宇所提出的申請已獲批准；以及
- (m) 回應有關建築物高度的拒絕理由(c)：擬議屋宇樓高四層，與屬住宅性質的毗鄰範圍以及擬在牛池灣村興建而仍在研究中的多層公營房屋項目互相協調。申請人擬備的合成照片顯示，擬議屋宇加建一層不會帶來不良的視覺影響。

108. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

先前獲批的規劃許可

109. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)判先前的申請得直時是否有加入建築物後移的規定；
- (b) 在獲批准方案下有關屋宇的建築物高度是否訂為三層高；
- (c) 在獲批准方案下的地盤面積和總樓面面積為何，以及上訴委員會的裁決是否有指明已獲批准的總樓面面積；以及
- (d) 獲批准方案是否有任何已批准的建築圖則。

110. 規劃署九龍規劃專員馮志慧女士借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 上訴委員會在決定判先前的申請(編號 A/K12/39)得直時，加入規劃許可附帶條件(b)，規定申請人須就擬議屋宇提交不會妨礙日後道路工程的設計和布局，而有關情況必符合運輸署署長的要求。申請人於是提交符合有關規定的建築圖則，將申請地點內計劃供擴闊道路之用的範圍劃為非建築用地；
- (b) 根據上訴委員會的裁決，准許的發展項目為一幢三層高屋宇，高度為 8.23 米；
- (c) 先前的申請的地盤面積為 61.2 平方米。如文件附件 A 第 1.2 段的列表所示，根據先前申請所提交的發展參數，總樓面面積是 183.6 平方米。上訴委員會的裁決並沒有指明已獲批准的總樓面面積；以及
- (d) 繼二零一三年上訴委員會作出裁決後，有關在申請地點興建一幢三層高屋宇的建築圖則已獲批准。

111. 一名委員就先前的申請的核准總樓面面積提問，申請人的代表阮文倩女士借助實物投影機回應表示，雖然上訴委員會的裁決沒有指明核准的總樓面面積，但在規劃申請階段的相關文件中已載有有關的發展參數，包括 183.6 平方米的總樓面面

積，而有關文件已獲上訴委員會考慮。上訴委員會的裁決已註明准許興建一幢三層高、佔地 61.2 平方米的屋宇。

申請及規劃情況

112. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 考慮到拒絕理由(b)，以及先前的申請曾獲批准，擬議屋宇會如何對已計劃興建的社區會堂造成負面影響；
- (b) 申請地點日後的用途為何；
- (c) 申請地點附近一帶的現有屋宇的建築物高度為何；
- (d) 申請地點的發展項目是否有建築物高度限制；
- (e) 如這宗申請獲得批准，申請地點附近一帶的現有屋宇可否重建為樓高四層的屋宇；
- (f) 文件的背景資料所載述的牛池灣村擬議公營房屋發展項目的工程可行性研究是否現時這宗申請的重要考慮因素；以及申請地點是否位於擬議公營房屋發展項目的範圍內；以及
- (g) 分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶的發展限制為何。

113. 規劃署九龍規劃專員馮志慧女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然先前的申請獲上訴委員會判決得直，但規劃署一直反對在有關的「政府、機構或社區」地帶內進行屋宇發展，以免該地帶出現零碎的發展，不利在該區綜合規劃和提供政府、機構及社區設施；
- (b) 《二零一九年施政報告》公布，當局會採取政府主導的方式，運用《收回土地條例》，重建九龍三個

寮屋區(包括牛池灣村)以作公營房屋發展。現時土木工程拓展署正就有關的公營房屋發展項目進行工程可行性研究。該研究涵蓋了劃為「政府、機構或社區」、「住宅(乙類)」和「休憩用地」地帶的地方，以及顯示為「道路」的地方，而申請地點位於該研究的涵蓋範圍內；

- (c) 附近一帶(包括現時的牛池灣村及南面的「鄉村式發展」地帶)現有屋宇的建築物高度為一層至三層；
- (d) 有關的「政府、機構或社區」地帶並沒有建築物高度限制的規定。在獲批准方案下興建樓高三層的屋宇，是由申請人提出；
- (e) 如有申請人就附近一帶的現有屋宇提出規劃申請以增加發展參數(包括建築物高度)，每宗申請會按個別情況考慮；
- (f) 牛池灣村的擬議公營房屋發展項目的工程可行性研究正在進行中。雖然申請地點位於研究範圍內，但有關的擬議公營房屋發展項目所需的確實範圍尚未敲定。因此，該研究的相關資料在文件中僅作背景資料用途。規劃署主要按照現時分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》的規劃意向，以及城市規劃委員會規劃指引編號 16，就這宗申請作出考慮和評估；以及
- (g) 分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內任何發展項目的建築物高度不得超過三層或 8.23 米。

114. 一名委員詢問如這宗申請獲得批准，申請地點附近一帶的現有屋宇會否重建為樓高四層的屋宇。申請人的代表阮文倩女士在回應時補充，根據現時的規劃情況，擬議屋宇與其他現有屋宇不同，原因是申請地點是唯一毗連永定道的用地，所以申請人須把擬議屋宇後移，以騰出空間擴闊道路。因此，批准這宗申請並不會為同類申請立下先例。

土地行政事宜

115. 一名委員詢問，政府在收回樓高四層的屋宇時所作出的補償，會否比收回樓高三層的屋宇的補償為多。主席在回應時表示，收回土地時的補償金額，會根據契約所准許的受影響建築物或構築物的發展密度進行估算。一般而言，發展項目的總樓面面積越大，政府所作出的補償會越多。

116. 一名委員詢問，如擬議的四層高屋宇獲得批准，申請人是否須補地價。申請人的代表阮文倩女士在回應時表示，申請地點屬屋地，正在進行城市規劃和提交建築圖則的程序。補地價的事宜會在下一階段申請人向地政總署提交修訂契約申請時才會處理。主席及一名委員問及契約所規定的發展參數和限制。阮女士借助實物投影機展示相關的契約，並表示申請地點的契約屬舊批屋地的契約，只顯示用途為「一幢屋宇」，並無列明任何限制。

117. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議。主席多謝政府代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[侯智恒博士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

118. 主席表示，申請地點涉及先前獲上訴委員會裁定得直的申請。有關申請遭小組委員會拒絕，理由包括不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向及相關城市規劃委員會指引。規劃署維持其觀點，不支持擬在該「政府、機構或社區」地帶興建屋宇的申請。委員應考慮先前獲批的規劃許可是否屬重要考慮因素，以及納入考慮相關許可的程度。委員亦須考慮是否有其他因素應維持小組委員會的決定，或有否任何理由支持偏離有關決定。

119. 一名委員問及有關上訴委員會所作決定的現有狀況及與這宗覆核申請相關之處。秘書回應稱，雖然先前獲批的規劃許可的期限已屆滿，但該幢獲批准的三層高屋宇的建築圖則已於獲批的規劃許可的期限屆滿前獲得批准。因此，申請人可落實

興建該幢屋宇。須作補充的是，上訴委員會的決定不屬於城規會必須遵從的法庭判決。城規會會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮。

120. 雖然委員備悉上訴委員會的決定與這宗覆核申請有何相關之處，但他們對這宗申請有不同意見。數名委員備悉上訴委員會的決定沒有訂明獲批准的總樓面面積，但認為申請人為了公眾利益已須將樓宇後移，並因而令總樓面面積有所減少，故此他們認為應從優考慮這宗申請，以彌補所失去的總樓面面積。另外，由於現時仍未決定申請地點日後的用途。如有需要，當局可按機制收回申請地點。因此，批准這宗申請不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。

121. 另一方面，一些委員備悉，上訴委員會在裁定先前的申請上訴得直時有施加附帶條件，規定申請人須把擬建屋宇後移，以免妨礙已計劃進行的道路擴闊工程。根據上訴委員會的決定，申請人有權發展該屋宇，但高度必須為三層或 8.23 米及佔地 61.2 平方米，並須履行有關建築物後移的規劃許可附帶條件。換言之，申請人須以 61.2 平方米的用地面積，興建以三層高為限的屋宇，但當局無責任促使擬議屋宇可達到先前計劃所訂的最大總樓面面積。申請人應清楚知悉有關規定，並已提交建築圖則以推展該幢三層高屋宇的發展計劃。為履行建築物後移規定，申請人在所提交的圖則中已減少了擬建屋宇的總樓面面積。有關規定並無不公情況，因為申請人仍可採用上訴委員會所准許的高度發展有關屋宇。批准這宗申請會妨礙該區整體的規劃及「政府、機構或社區」設施的供應，因此，並無有力理據支持偏離小組委員拒絕這宗申請的決定。一名委員補充說，以一宗新的申請而言，應考慮該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，以及位於同一地帶內的鄰近地方(其內是一至三層高的屋宇)的現有構築物的高度。

122. 規劃署署長鍾文傑先生應主席邀請發言，指出城規會不受上訴委員會的裁決約束，而這宗申請應視為新的申請。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，是否容許在該地帶進行屋宇發展應考慮有關規劃意向。雖然有關屋宇屬低層構築物，而且擬加建僅僅一層看來改變不大，但建築物高度會由 8.23 米增加至 13 米(即增加約 58%)，實際上增幅很大，而且沒有理據支持。他請委員留意，

上訴委員會裁定先前的申請上訴得直，並訂明後移規定，但並無相應訂明可放寬建築物高度。

123. 主席總結說，較多委員表示不支持這宗申請。在考慮這宗新的申請時，城規會雖然尊重上訴委員會的決定，容許申請人在申請地點興建三層高屋宇，但「政府、機構或社區」地帶的規劃意向及相關城市規劃委員會指引亦適用。委員認為沒有有力理據以支持偏離小組委員會的決定。

124. 經商議後，小組委員會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議屋宇發展並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合區內／該地區居民的需要；
- (b) 擬議屋宇發展不符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為長遠而言，擬議發展會對區內已計劃提供的社區會堂和其他政府設施的供應造成負面影響；以及
- (c) 擬議發展的建築物高度與牛池灣村四周的低層構築物並不協調，會造成不良的視覺影響。」

荃灣及西九龍區

議程項目7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TW/519

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市

地段第 126 號、第 137 號、第 160 號及第 363 號和

毗連政府土地進行綜合住宅發展(修訂已核准的總綱發展藍圖)

(城市規劃委員會文件第 10758 號)

[此議項以廣東話進行。]

125. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Tippon Investment Enterprises Limited** 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來，及過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 袁家達先生 — 其親戚為新鴻基公司的獨立非執行董事；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來，並在荃灣擁有一個單位；
- 余偉業先生 — 其前公司過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司則在九巴和龍運公司持有股東權益；

- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一家公司的董事，該公司在荃灣擁有物業。

126. 委員備悉，黃天祥博士和何安誠先生因事未能出席會議，而伍穎梅女士、侯智恒博士、伍灼宜教授，以及黎庭康先生、余偉業先生和蔡德昇先生則已離席。由於余烽立先生涉及直接利益，委員同意他可留在席上，但不應參與討論。至於其他不涉及直接利益或沒有參與這宗申請的委員，委員同意他們可留在席上。

127. 城規會備悉，申請人的代表於二零二一年七月二十日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間解決由政府部門和公眾的意見所產生的問題。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

128. 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計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，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]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請延長把《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》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 10763 號)

[會議以廣東話進行。]

129. 秘書報告，修訂項目 A1、B1 及 D 涉及由香港房屋委員會(下稱「房委員」)負責發展的公營房屋發展項目。房屋署屬房委會的執行機關。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，並由博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)擔任研究顧問。嘉道理農場暨植物園(R44)、世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R46)、香港觀鳥會(R47 / C3)、長春社(R49 / C5)、綠領行動(R1640)、香港中文大學(下稱「中大」)未來城市研究所社區及地方管治中心(R52)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R5697)和 Mary Mulvihill 女士(R92 / C16)提交了申述和意見。下列委員已就此議項申報利益：

黎志華先生 — 為房委員委員；
(以地政總署署長的身分)

謝俊達先生 — 為民政事務總署署長的代表，而
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) 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的委員；

黃天祥博士 — 目前與房委會和中大有業務往來；

- 張國傑先生
- 其公司目前與房委會、博威公司、嘉道理農場暨植物園、綠領行動、煤氣公司和恒基公司有業務往來，而過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 黎庭康先生
- 其前公司與房委會、博威公司、嘉道理農場暨植物園、綠領行動、煤氣公司和恒基公司有業務往來，而過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 何安誠先生
- 目前與房委會、弘達公司和雅邦公司有業務往來；
- 侯智恒博士
- 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為香港觀鳥會的會員；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；為世界自然基金會保育顧問委員會的前成員；任職香港大學，而該大學以前曾接受恒基公司主席家人捐款；以前曾與恒基公司有業務往來；
- 余烽立先生
- 為房委會建築小組委員會委員，而其公司目前與中大有業務往來；
- 黃元山先生
- 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；
- 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；

- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會成員及前僱員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 廖凌康先生 — 為香港理工大學校董會的前成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 袁家達先生 — 為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；
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鸛俱樂部主席；
- 潘永祥博士 — 目前正租用馬鞍山一個住宅單位，並在馬鞍山擁有一個住宅單位；其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作；以及
- 伍灼宜教授 — 為中大未來城市研究所研究員。

130. 委員備悉，何安誠先生、郭烈東先生和黃天祥博士因事未能出席會議。委員亦備悉，侯智恒博士、李國祥醫生、黎志華先生、黎庭康先生、廖凌康先生和伍灼宜教授已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

131. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10763 號(下稱「文件」)。二零二零年十月十六日，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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 5 699 份有效的申述和 1 587 份對申述提出的有效意見。二零二一年七月七日、二零二一年七月八日

和二零二一年七月十二日，城規會就相關申述和意見舉行聆聽會。二零二一年八月十八日，城規會在商議後建議修訂該草圖，把位於馬鞍山村路上段的用地的用途地帶(修訂項目 G)由「住宅(乙類)6」地帶恢復為「綠化地帶」，以順應／局部順應申述編號 R39(部分)至 R42(部分)、R43 至 R78、R84 至 R89、R92 至 R2673、R2676 至 R2685、R2689 至 R2741、R2743 至 R2764、R2780 至 R2786、R2792、R3122、R3126、R3130 至 R3899、R3903 至 R5696 的內容。

132. 根據法定期限，該分區計劃大綱草圖須在二零二一年九月十六日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。由於城規會最早只能在二零二一年第四季安排展示該分區計劃大綱草圖的擬議修訂內容和考慮進一步申述(如有的話)，因此不可能在九個月的法定期限內(即在二零二一年九月十六日前)完成整個制圖程序(包括把該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准)。就此，城規會須根據條例第 8(2)條，請求行政長官同意把法定期限由二零二一年九月十六日延長六個月至二零二二年三月十六日，以便有足夠時間完成分區計劃大綱圖的制圖程序。

133. 經商議後，城規會同意根據《城市規劃條例》第 8(2)條，請求行政長官同意把《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》呈交行政長官會同行政會議的期限，由二零二一年九月十六日延長六個月至二零二二年三月十六日。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34》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 10765 號)

[會議以廣東話進行。]

134. 秘書報告，修訂項目 A 及 B 涉及兩幅私人房屋用地，路政署已就有關項目進行工程可行性研究，而澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)為該工程可行性研究的其中一間顧

問公司。修訂項目 C 及 D 涉及兩幅公營房屋發展用地，有關的發展項目由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展，而房屋署屬房委會的執行機關。土木工程拓展署已就這些用地進行工程可行性研究，這兩項工程可行性研究分別由博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)擔任研究顧問。修訂項目 E 涉及另一幅私人房屋用地，旨在落實都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就第 12A 條申請(編號 Y/TW/13)所作的決定，該宗申請由安寧控股有限公司(下稱「安寧公司」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)為擔任申請人顧問的其中四間公司。長春社(R2/C2)、嘉道理農場暨植物園(下稱「嘉道理農場」)(R3)、安寧公司(C3)及 Mary Mulvihill 女士(R84/C27)就這宗申請提交了申述/意見。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|---|
| 黎志華先生
(以地政總署署長
身分) | — 為房委會委員； |
| 謝俊達先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)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； |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署僱員，但沒有
參與規劃工作； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與澳昱冠公司、房
委會、博威公司、科進公司、
安寧公司、王歐陽公司、莫特
麥克唐納公司及嘉道理農場有
業務往來，以往則與長春社有
業務往來，並不時以合約形式
聘請 Mary Mulvihill 女士； |

- 黎庭康先生
- 其前公司目前與澳昱冠公司、房委會、博威公司、科進公司、安寧公司、王歐陽公司、莫特麥克唐納公司及嘉道理農場有業務往來，以往則與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 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，而其配偶為長春社理事會副主席，以及在荃灣擁有一個單位；
- 何安誠先生
- 目前與房委會、弘達公司及莫特麥克唐納公司有業務往來；
- 黃天祥博士
- 目前與路政署及房委會有業務往來；
- 余烽立先生
- 為房委會建築小組委員會委員，而且目前與王歐陽公司有業務往來；
- 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；
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會委員及前僱員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜，並與杜立基公司有業務往來；
- 黃元山先生
- 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；

- | | |
|-------|---------------------------|
| 伍灼宜教授 | — 其配偶在荃灣擁有一個單位；
以及 |
| 蔡德昇先生 | — 其配偶出任董事的公司 在荃灣
擁有物業。 |

135. 委員備悉，何安誠先生、郭烈東先生及黃天祥博士因事未能出席會議，亦備悉侯智恒博士、黎志華先生、黎庭康先生、蔡德昇先生及伍灼宜教授已經離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

136. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10765 號(下稱「文件」)。二零二一年二月二十六日，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 條展示荃灣分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 93 份有效的申述。其後，城規會公布有效申述的內容，為期三個星期，期間收到 27 份就這些申述提交的有效意見。

137. 由於申述和意見性質相似，因此建議把有關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十月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

138. 經商議後，城規會備悉所需身分資料有遺漏的申述和意見，並同意：

- (a) 有效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10

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

139. 餘無別事，會議在晚上七時三十分結束。