

二零二一年十一月十九日舉行的城市規劃委員會
第 1259 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

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

侯智恒博士

何安誠先生

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

郭烈東先生

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

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

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

葉子季先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

張國傑先生

吳芷茵博士

余偉業先生

黃天祥博士

黃元山先生

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
招志揚先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
林樹竹女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年十一月五日第 1258 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年十一月五日第 1258 次會議記錄草擬本已在會前送交委員。如委員於二零二一年十一月二十二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，於二零二一年十一月二十二日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年十一月九日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/23》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還分區計劃大綱核准圖一事已於二零二一年十一月十九日在憲報公布。

接獲的新城市規劃上訴個案

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2021 年第 7 號
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
第 2 約地段第 1663 號(部分)興建屋宇
(申請編號 A/K12/43)
-

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零二一年十一月一日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二一年八月二十日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/K12/43)的決定提出上訴。該宗申請擬在《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》上一幅劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的用地興建屋宇。

5. 這宗覆核申請被城規會駁回，理由如下：

- 「(a) 擬議屋宇發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，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城市規劃委員會規劃指引「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，即擬議發展會對區內已計劃興建的社區會堂和其他政府設施的長遠供應造成負面影響；以及
- (c) 擬議發展涉及的建築物高度與位於牛池灣村四周的低層構築物不相協調，會造成不良的視覺影響。」

6. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

- (iii) 城市規劃上訴個案編號：2021 年第 8 號
在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及
顯示為「道路」的地方的上水古洞北第 95 約
地段第 4 號(部分)臨時露天存放金屬棚架，
並闢設附屬休息室及工具室(為期三年)
(申請編號 A/KTN/74)
-

7. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一項物業。由於此議項旨在報告收到一宗上訴個案，無須進行討論，因此，侯智恒博士可留在席上。

8. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零二一年十一月四日收到一份上訴通知書，就城規會於二零二一年十月八日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/KTN/74)的決定提出上訴。該宗申請擬在《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》上一幅主要顯示為「道路」的地方和劃為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的一小部分的用地臨時露天存放金屬棚架，並闢設附屬休息室及工具室，為期三年。

9. 這宗覆核申請被城規會駁回，理由如下：

「(a) 申請用途不符合預留作「道路」的地方的規劃意向，即主要用作道路用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 申請所涉的露天貯物用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途。此外，城規會不鼓勵新的露天貯物用途滲入古洞北新發展區；以及

(c) 申請人未能在申請書內證明申請用途不會對交通造成不良影響。」

10. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 上訴個案的統計數字

11. 秘書報告，截至二零二一年十一月十五日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 12 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	210
尚未聆訊	12
有待裁決	3
<hr/>	
總數	429

九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10784 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

12. 秘書報告，申述地點位於九龍城，而《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》(下稱「分區計劃大綱圖」)是為了推展都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K10/3)作出的決定。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、王董建築師事務有限公司及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任這宗第 12A 條申請的顧問的其中三家公司。這宗第 12A 條申請的申請人的代表之一黎紹堅先生是香港科技大學(下稱「科大」)校董會成員。有一份申述及一份對申述提出的意見是由 Mary Mulvihill 女士(R3/C2)提交。以下委員已就此議項申報利益：

馮英偉先生] 為科大校董會成員；
蔡德昇先生]

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司及弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 謝祥興先生 — 其近親於馬頭角擁有一個單位；
- 伍穎梅女士 — 其公司於馬頭角擁有兩項物業；以及
- 黃天祥博士 — 其多間公司於馬頭角擁有五項物業。

13. 委員備悉，張國傑先生及黃天祥博士因事未能出席會議，而何安誠先生則尚未到席。由於馮英偉先生和蔡德昇先生不曾與申請人的代表討論這宗有關第 12A 條申請，而黎庭康先生和余烽立先生沒有參與這宗第 12A 條申請，及／或沒有參與提交申述／意見，以及謝祥興先生的近親和伍穎梅女士的公司所擁有的物業並非直接望向申述地點，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

14. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席的申述人／提意見人外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

15. 以下的規劃署代表和申述人／提意見人獲邀到席上：

規劃署

馮志慧女士

— 九龍規劃專員

麥仲恒先生

— 高級城市規劃師／九龍

申述人／提意見人

R3／C2－Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

— 申述人及提意見人

16. 主席歡迎各人出席聆聽會，繼而扼要解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後會請申述人／提意見人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人／提意見人會有共 20 分鐘的時間作出陳述。在申述人／提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒她。在申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人發問。在答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人／提意見人離席。城規會將在他們不在場的情況下商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

17. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

18. 規劃署高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10784 號(下稱「文件」)。

19. 主席繼而請申述人／提意見人闡述其申述／意見。

R3／C2－Mary Mulvihill

20. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 在規劃過程中，對當地社區的認識實屬重要並且有用。觀乎城市規劃委員會(下稱「城規會」)所收到

的申述數量，當局應考慮如何有效地讓公眾參與規劃過程；

- (b) 擬議發展會令九龍城失去唯一的購物及消閒場所。九龍城廣場可發揮社區中心的功能，作舉辦表演、展覽和其他社區聚會之用，同時亦是九龍城區的地標，是購物、餐飲、娛樂、展覽和表演的集中地。啟德的地下購物街發展是無法取代九龍城廣場的角色；
- (c) 發展商只會按照短期市場趨勢，賺取最大回報。城規會的職責是照顧社區的利益。現時這幢低層建築物是該區的匯聚點。城規會應該保留重要的康樂及社區設施。目前，並無有效的機制確保發展商會在擬議發展項目內，於申述地點提供聚腳點或表演場地；
- (d) 現有的九龍城廣場屬低層建築物，因此公眾望向賈炳達道公園的景觀可得到保留。擬議的高聳住宅大樓會對公園造成屏風效應，並會導致視野受阻和光污染；
- (e) 目前，在分區計劃大綱圖的規劃區內，長者和幼兒照顧服務設施嚴重不足。擬議發展可容納超過 2 000 名居民，導致社區服務百上加斤，但當局並無建議闢設政府、機構及社區設施；
- (f) 擬議發展的公眾停車場很可能無法解決九龍城的泊車和交通問題。地庫停車場一般不受駕駛者歡迎。此外，發展商日後可能會試圖透過提供較不方便的層疊式停車位，把部分停車位改為零售設施；
- (g) 雖然九龍城廣場並非區內唯一一個大型購物商場，但樂富廣場和 Mikiki Mall 等其他零售設施與九龍城舊區的交通連接欠佳，來往這些商場的巴士服務經常受到繁忙的交通所影響。市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃建議闢設的零售設施，可提供約 8 000 平方米的總樓面面積，其面積只相當於九龍

城廣場規模(60 000 平方米)的一小部分。啟德發展計劃的擬議地下購物街不會鼓勵社區互動，並有可能僅變成連接兩個目的地且千篇一律的地下連接通道，就像港鐵尖沙咀站與尖東站之間的連接通道，有多間相似的商店但沒有座位／休憩地方；

- (h) 當局不可把善用土地資源作為借口，抹殺市民對規劃完善的居住環境的需要。城規會應確保平衡各類用途的土地供應，同時盡量為區內居民提供更多政府、機構及社區設施；
- (i) 現有的九龍城廣場空間寬敞，走廊通道寬闊，並設有中庭。擬議發展只會設有一排排的商店，缺乏足夠的通道空間；以及
- (j) 公眾對於第 12A 條申請的關注仍未得到解決，委員的焦點似乎只圍繞擬議發展的交通和泊車安排。

21. 由於規劃署代表、申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人／提意見人及／或規劃署代表回答。出席者不應把答問部分視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

22. 主席及委員就修訂項目 A 提出以下問題：

泊車

- (a) 擬作公眾停車場、住宅及零售用途的停車位數目為何；有否建議闢設上落客貨設施；以及停車位及上落客貨設施的供應是否符合《香港規劃標準與準則》所訂的要求；
- (b) 如日後停車位數目有變，是否需要提出規劃申請；劃作公眾停車場及住宅部分的停車位能否調換；以及有否機制處理發展商在提交建築圖則期間要求改變停車位數目的要求；

- (c) 備悉近期該區的公共交通服務有所改善，尤其是在港鐵宋皇臺站投入服務後，有否評估該區對公眾停車場的需求；
- (d) 可否闡釋在發展項目的施工階段有關提供臨時公眾停車場的計劃詳情；

零售設施

- (e) 現有的九龍城廣場的使用率為何；
- (f) 現有的九龍城廣場和擬議發展項目在零售設施供應方面有何分別，以及啟德發展計劃將提供什麼種類的零售設施；

社區聚腳點

- (g) 據知現有的九龍城廣場目前亦是區內居民聚腳的地方，當局可否在該區新設一個社區會堂，以作相同用途；

其他事項

- (h) 是否有空間透過擬議發展項目改善前往賈炳達道公園及九龍寨城公園的通道；
- (i) 有沒有進行整體規劃，從較宏觀的角度保留九龍城的歷史元素；
- (j) 市區更新基金曾撥款資助市區更新地區諮詢平台進行研究，以及向非政府機構提供撥款，協助他們推行有關九龍城文物保育的措施。有見及此，目前是否有機制確保重建項目不會對文物造成不良的影響；以及
- (k) 擬議發展項目會否如區內一項同類發展般，特別為長者提供單位，以配合長者的房屋需要。

23. 規劃署九龍規劃專員馮志慧女士作出陳述，要點如下：

泊車

- (a) 除了重置公眾停車場現有的 449 個停車位外，擬議發展項目亦會根據《香港規劃標準與準則》的規定為其零售用途提供 45 個附屬停車位，以及為其住宅部分提供 139 個附屬停車位。擬議發展項目於重建後可提供 633 個停車位。此外，申請人在第 12A 條申請中曾指出會根據《香港規劃標準與準則》的規定提供 10 個上落客貨車位；
- (b) 「住宅(甲類)4」地帶的《註釋》訂明，擬設的公眾停車場須提供不少於 449 個停車位。倘申請人擬減少公眾停車場內的停車位數目，須先取得規劃許可。關於改變住宅及零售部分的附屬停車位數目，規劃署會參考《香港規劃標準與準則》的規定，並徵詢運輸署的意見，以便就契約提供意見。契約會訂明須提供的附屬停車位，倘其後有任何偏離相關規定的變動，地政總署會在諮詢其他相關政府部門後作出考慮；
- (c) 倘若在提交建築圖則階段擬議的停車位數目有變，規劃署會向屋宇署提供意見，而屋宇署會就有關事宜諮詢運輸署；
- (d) 隨着港鐵宋皇臺站啟用後，近日前往該區的交通已有所改善，但由於前往該區的部分訪客仍喜歡駕駛私家車出行，因此對公眾停車場的需求依然存在。自一九八二年以來，相關的發展大綱圖已訂明必須在申述用地提供公眾停車場，因此，九龍城廣場所在的用地其後被重新劃為「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶，以反映其規劃意向；
- (e) 申請人在第 12A 條申請中表示有關發展項目的整個工期約為 70 個月，但沒有提供資料說明何時展開該項目，包括臨時公眾停車場的建築工程。建築工

程將分階段進行，第一階段會在西面部分的地庫層提供一個設有 60 個停車位的臨時公眾停車場，而東面部分會被拆卸並展開重建(包括在地庫層的永久公眾停車場)。至於第二階段，發展商會在東面部分新發展項目的地庫提供不少於 60 個公眾停車位。西面部分的現有建築物其後將進行重建，重建完成後提供合共 449 個公眾停車位；

零售設施

- (f) 根據申請人在第 12A 條申請階段所提供的資料，現有九龍城廣場的零售總樓面面積約為 36 000 平方米，但其使用率一直偏低，只有 9 000 平方米的零售總樓面面積是使用中；
- (g) 擬議發展項目內的新商場，其非住用地積比率為 1.5 倍，將提供約 8 000 平方米的零售總樓面面積。雖然與現有的九龍城廣場相比，零售樓面面積有所減少，但啟德發展計劃的已確定發展項目將會提供約 253 000 平方米的零售總樓面面積，其中部分項目最早將於二零二三年竣工，包括在劃為「綜合發展區(1)」地帶用地內的約 64 000 平方米及體育園內的 46 000 平方米；

社區的聚腳點

- (h) 擬議發展項目內的新商場，亦可供區內居民和來自其他地區的訪客用作聚腳點。分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明，在「住宅(甲類) 4」地帶內，須為公眾提供適當的地方作公眾聚腳點／表演場地，並提供處所作社區用途；
- (i) 東頭社區中心和啟德社區會堂鄰近九龍城，能為當地社區提供服務。前往啟德社區會堂的行人可使用貫穿港鐵宋皇臺站的隧道，十分方便；

其他事宜

- (j) 根據第 12A 條申請的概括方案，擬議發展的地面層會闢設一條不少於 6 米闊的內部公眾走廊，連接新商場和賈炳達道公園，以改善行人連接。這項規定會適當地納入契約條款；
- (k) 分區計劃大綱圖的《說明書》一般會述明，倘擬議發展(重建)可能影響歷史建築物或文物地點，應先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。從文物保育的角度而言，古蹟辦對清拆現有的九龍城廣場並無意見。一般而言，大型發展或重建項目可提供較多機會進行較宏觀的文物保育工作。關於文物保育的規定，可適當地在相關分區計劃大綱圖／發展計劃圖的《註釋》或《說明書》中訂明；
- (l) 市區更新基金曾支持市區更新地區諮詢平台進行規劃及相關研究，以及支持九龍城區一些非政府機構推行與文物保育相關的建議措施，例如文物徑。然而，她手頭上沒有關於該些非政府機構所進行的研究／措施的詳情；以及
- (m) 政府一直採取多管齊下的方法，在公營／私人(重建)發展項目物色合適用地或處所闢設長者設施，例如透過施加賣地條件和推行市建局的發展計劃。香港房屋協會亦曾發展針對本港不同社會經濟群組的長者房屋計劃。然而，第 12A 條申請的申請人現時並無計劃在擬議發展項目中提供長者房屋單位。

[楊偉誠博士和何安誠先生在答問部分進行期間到席。]

24. 由於委員再無提問，主席表示答問環節已經完成。主席多謝規劃署的代表，以及申述人／提意見人出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表，以及申述人／提意見人此時離席。

商議部分

25. 主席表示，政府一直鼓勵在舊區進行市區重建，以便把殘破樓宇拆卸，改善環境質素，並確保地盡其用。在分區計劃大綱圖所作的修訂是為推展有關都會規劃小組委員會同意改劃申請的決定，而有關修訂已回應委員先前提出的關注。有關用地一直設有一個公眾停車場以應付公眾所需，而劃設「住宅(甲類)4」地帶將可給予發展商更大彈性，在提供零售商店和食肆之餘，亦可提供住宅單位以增加房屋供應，同時亦不影響公眾停車場的供應。由於重建項目屬於私人界別提出的計劃，而且附近地區已設有零售設施，堅持要發展商提供與現有九龍城廣場規模相若的購物中心是不切實際的。主席進一步表示，申述人／提意見人認為由於缺乏公眾參與，導致所收到的申述／意見數目不多，有關說法明顯是缺乏理據。

26. 一些委員支持擬議發展，認為擬議臨時及永久公眾停車場有助應付區內泊車需求。近年九龍城廣場因環境的轉變而導致零售設施的需求減少了，但整區大致上亦有足夠的零售設施／商店。擬議發展項目內的零售商場亦可服務日後居民和鄰近地區其他購物者。現時亦計劃闢設行人通道，連接九龍城舊區與啟德發展計劃地區，而該處將設有更多零售／商業設施。鑑於用地靠近現有公園，擬議的住宅用途大致合適。至於重建建議所帶來的規劃增益(例如可繼續提供公眾停車場及闢設通往賈炳達道公園的公眾通道)亦應獲得認同。此外，重建有關用地有助推展九龍城區其他重建計劃。

27. 數名委員認為，九龍城廣場於過去數十年一直是九龍城的中心點，發揮着重要的功能，而重建主要是因應該地區對零售設施的需求減少而作出的商業決定。一名委員認為，在規劃過程中並沒反映九龍城廣場的社會價值。另一委員認為，九龍城零售設施的需求減少是因為機場遷走了，九龍城廣場作為消閒／購物點的功能亦隨之漸漸消失。另一方面，雖然啟德發展計劃地區有充足的零售設施以服務來自各區的使用者，但九龍城區與啟德發展計劃地區被太子道分隔開，因此應考慮於日後加強這兩個區域之間的行人通道連接。

28. 一名委員表示，都會規劃小組委員會已詳細討論九龍城廣場的重建建議，並基於有關項目可提供公眾停車場，以及更

能與附近現有的公園融合的規劃優點，同意改劃有關用地的土地用途。根據第 12A 條申請所提交的資料，該等城市設計元素把新商場與現有街道、公園串連起來，有助加強該區獨特的地方感。雖然重建後所提供的商場規模比之前的細小，但擬議零售總樓面面積仍屬充足和恰當。另一委員認為，發展商在規劃過程中採取措施，透過加入城市設計元素以加強行人連繫，實在值得欣賞，並對該重建項目表示支持。

29. 一名委員認為政府應更積極推動整個地區的重建項目，以保存社會結構及保障弱勢社群的利益，同時亦可鼓勵闢設合適的減廢／廢物回收設施。

30. 一些委員問及該重建項目在文物保存方面的情況，主席回應稱，九龍城的文物保存措施主要會按個別項目進行。市建局先前為九龍城進行了地區規劃研究，當局可邀請市建局代表向委員簡介他們的規劃建議。關於由市區更新基金資助的文物保育及地區活化項目，她建議可邀請市建局一次過向城規會提供該些項目的最新資料。

31. 委員大致同意文件詳載的政府部門回應和規劃署的代表在會議上所作的陳述和回應，已就申述人和提意見人提出的其他理由作出回應。

32. 經商議後，城規會決定不接納 R1 至 R3，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由是：

- 「(a) 擬議的住宅暨商業發展項目可善用市區珍貴的土地資源，提供住宅單位以增加房屋供應，以及提供適切的零售空間和公眾停車場(R1 至 R3)；
- (b) 當局已就交通、空氣流通及視覺幾方面進行相關的技術評估，以證明擬議發展在技術上可行。預計擬議發展不會對這幾方面造成不良影響(R1 至 R3)；
- (c) 九龍城的零售店鋪及餐廳眾多。重建後，擬議發展項目亦會為社區提供商業樓面面積。此外，鄰近的大型商場及馬頭角和啟德發展計劃內已規劃的發展項目也會提供零售設施(R1 至 R3)；以及

- (d) 馬頭角已規劃興建的社區設施大致上足夠。政府一直採取多管齊下的方法，物色合適用地或處所闢設社會福利設施，包括物色及使用公營／私人(重建)發展項目內的場地(R3)。」

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

[黎庭康先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/KTN/78

在劃為「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北第 95 約地段第 249 號、第 252 號(部分)、第 253 號、第 276 號及第 280 號作臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10785 號)

[此議項以廣東話進行。]

34. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。委員同意，由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，他可留在席上。

簡介和提問部分

35. 下列規劃署代表此時獲邀到席上：

陸國安先生 一 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

36. 主席歡迎各人到席，繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

37. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10785 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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

38. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

39. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應主席的提問時表示，申請人並無提交任何文件以支持覆核申請。

40. 由於委員再無就這宗申請提問，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，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出席會議。他此時離席。

商議部分

41. 委員普遍認為，申請人並無提交任何資料以支持這宗申請，而且沒有出席覆核聆聽會以作申述，加上規劃情況未有改變，因此沒有理據足以支持偏離小組委員會的決定。部分委員進一步建議當局應考慮如何簡化處理此類覆核申請(即申請人並無提交進一步資料，而且沒有出席覆核聆聽會)的程序。舉例說，規劃署的代表或許無須出席會議。就此，一名委員表示，由於每宗第 16 條申請均由城規會轄下的相關規劃小組委員會考慮，而未有參與考慮該宗第 16 條申請的另一個規劃小組委員會委員可能會對覆核申請持有不同意見，故邀請規劃署的代表出席會議，回答委員就第 17 條覆核申請提出的問題，可能仍有作用。主席回應時表示，秘書處目前正在檢討有關如何簡化法定及行政程序，過程中會考慮委員的意見，並會按情況作出合適的建議安排。

42. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要用作發展高密度住宅項目，另申請用途亦不符合預留作「道路」的地方的

規劃意向，即主要用作道路用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請所涉及的露天存放用途不符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且城規會不鼓勵新的露天存放用途滲入新發展區；以及
- (c) 申請人未有在申請書內證明申請用途不會對附近居民造成不良的環境影響。」

荃灣及西九龍區

議程項目 5

[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 10786 號)

[此議項以廣東話進行。]

43. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產有限公司(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」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 一 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來，以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和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和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 — 過往曾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 — 過往曾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，而新鴻基公司持有九巴和龍運公司的股份；
- 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 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有數項物業。

44. 委員備悉，張國傑先生、余偉業先生及黃天祥博士因事未能出席會議。由於何安誠先生、余烽立先生及伍穎梅女士涉及直接利益，委員同意他們可留在席上，但不應參與此議項的討論。由於袁家達先生及羅淑君女士所涉利益間接；侯智恒博士及黎庭康先生沒有參與這宗申請，而與侯智恒博士、伍灼宜

教授及蔡德昇先生有關的物業並非直接望向申請地點，委員同意他們可留在席上。

45. 秘書報告，申請人於二零二一年十月二十日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有時間檢討擬議計劃和提交進一步資料以支持這宗申請。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期。

46. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33A)所訂的準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以處理尚未解決的問題，而且申請人並非要求把日期無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。

47. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料後三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而城規會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

一般事項

議程項目 6

[公開會議]

涉及工業用地的改劃建議
(城市規劃委員會文件第 10783 號)

[此議項以廣東話進行。]

48. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生 — 助理署長／特別職務
- 黎萬寬女士 — 總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應
- 梁懿德女士 — 高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應

49. 主席歡迎各人出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介規劃署在進行最新的工業用地分區研究後所提出的改劃建議。

50. 總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應黎萬寬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10783 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介進行工業用地分區研究的背景、有關研究的結果及就上水第 4 及第 30 區和小瀝源提出的改劃建議。

51. 主席表示，工業用地分區研究是持續進行的過程，旨在檢視工業用地經過先前多輪改劃後在轉型方面的進展，並研究是否有機會按照規劃程序實行進一步改劃。根據文件第 6 段所載，就上水第 4 及第 30 區土地用途地帶作出的建議修訂，將於二零二一年年底提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)審議。總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應黎萬寬女士在回應主席的提問時表示，當局將在短期內就小瀝源工業區內擬劃設「住宅(茂類)」地帶展開規劃研究。

52. 一些委員提出下列問題和意見：

行業分布

- (a) 是否有計劃把可能會產生污染的高科技製造業設於北部都會區或科技園；
- (b) 可考慮把輕工業及重工業分設於不同地區。例如，輕工業(例如資訊科技中心)宜設於市區附近，而重工業則應設於遠離市區的地方；

- (c) 政府應為回收業制訂全面的政策。回收設施的規劃應以地區為本，以配合有關社區的需要。現時安排把回收業臨時設於棕地只屬短期解決方法。長遠而言，該等設施應遷往北部都會區；

數據中心的發展

- (d) 數據中心集中在將軍澳這情況並不理想。當局應在不同地區規劃數據中心，以盡量減低可能出現的風險；
- (e) 可靠的電力供應對數據中心的運作至為重要。當局應鼓勵數據中心及其他高科技行業盡量使用可再生能源；

就業機會

- (f) 舊工業區轉型可能會導致現時一些工人失去就業機會。對此，當局有否關於這些工業區在工作機會及就業人口變化方面的預測數字；以及

其他

- (g) 在現有工業區轉型期間，當局應趁機推動採用環境友善建築設計元素(例如環保及節能設計)，以助達致氣候行動藍圖的目標。

53. 助理署長／特別職務蘇震國先生作出回應，要點如下：

工業分布

- (a) 當局在有機會進行土地用途重整時，會逐步淘汰位於舊工業區內的污染工業。在有關的過渡期內，污染工業所造成的環境影響，將會受環境保護署職權範圍內的相關環保法例和規例所規管。至於將在北部都會區內發展的高科技工業，預計主要屬非污染性質。此外，現時有相當多的新技術及設計措施可以緩解與現代製造業相關的污染問題(如有)；

- (b) 現時位於新界的回收業大部分均屬臨時用途。當局日後將會透過全面規劃，把大型回收設施設於新發展區內；
- (c) 「工業」地帶應照顧不同類別工業用途的需要，以保留靈活性。根據海外的經驗，回收業經常被視為特殊工業。就此，在適當政策措施的配合下，可考慮增設一個特殊「工業」地帶，以促進現代專業回收業的發展；

數據中心的發展

- (d) 至於數據中心在全港的分布情況，除將軍澳外，數據中心近年多集中在荃灣及葵涌。日後，數據中心及相關的可再生能源資源可設於新發展區內，因為新發展區內會有大量土地供應，能配合數據中心及相關的可再生能源資源的特殊設計及運作需要；
- (e) 現時不同的土地用途地帶均容許闢設數據中心，從規劃角度而言，這安排具有彈性，有利行業發展。數據中心屬「資訊科技及電訊業」項下的用途，而「資訊科技及電訊業」是「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業」地帶經常准許的用途；
- (f) 當局充分察悉，與電力供應距離的遠近，是數據中心在選址方面的主要考慮因素。根據海外的經驗，跨國科技公司(例如谷歌及亞馬遜)的數據中心亦會在其發展項目中使用可再生能源；

就業機會

- (g) 工作地點提供就業機會，而居住地點則提供房屋單位，二者相輔相成。因此，當局認為有需要維持職住平衡。目前大部分的工作機會均集中在市區，而房屋供應則主要在新界。職位與住屋在地域分布上存在錯配。展望未來，可透過在新發展區內進行大

規模的綜合規劃和提供更多就業機會以逐步達致平衡；

- (h) 在舊工業區發展數據中心，不一定會導致這些地區的就業機會減少。以東九龍及長沙灣的工業區為例，儘管區內的工業用途近年已被逐步淘汰，但既有的建築物／處所其後卻由服務行業進駐，而這些服務行業亦創造了新的工作機會；以及

其他

- (i) 當局已充分備悉在重建計劃內加入必須採用環境友善建築設計元素的建議。關於這方面，環境局會負責為推廣節能設計、使用可再生能源及減少碳排放制訂政策，以期可以達致氣候行動藍圖的目標。

54. 委員普遍支持檢視工業用地(包括活化工廈)，以配合不斷轉變的經濟需求。一名委員表示，有關的檢視不應只聚焦於協助舊工業區內的土地轉型作其他用途，亦應全面評估有關的轉型對更大範圍內的基建設施容量有何影響，例如對道路／行人路設計、環境質素、通風、休憩用地供應、交通等的影響。把工業區內的土地轉型作其他用途(例如住宅)，必須提供足夠的公共服務及社區設施作為配套。助理署長／特別職務蘇震國先生回應表示，就上水工業區進行的檢視已顧及為社區提供配套設施的需要。當局將會闢設各類政府、機構及社區設施，為該區的居民／在區內工作的人士提供服務。至於小瀝源工業區，將進行的規劃研究會充分考慮對交通可能造成的影響，並會建議改善措施，以配合擬議的改劃工作。

55. 主席指出，本港的工業用地現時涉及多種不同作業，而北部都會區會預留土地，以協助現代工業發展(特別是在洪水橋／廈村、元朗南及新田一帶)。為容納現代工業，新田區將會撥出約 150 公頃土地供設立企業園。此外，當局現正進行一項可行性研究，以檢視在香園圍近邊境管制站之處發展工業的可能性。主席進一步表示，位於市區的現有工業用地經常分散在不同地點。這些用地應集中在選定地點，以便在該等地點形成具規模的用地羣。為達到此效果，政府將會充分利用北部都會區所提供的機遇。

助房屋小組委員會的委員；

- 潘永祥博士
- 其配偶為房屋署(房委會的執行機關)僱員，但沒有參與規劃工作；
- 張國傑先生
- 其公司目前與房委會、博威公司和艾奕康公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；
- 黎庭康先生
- 其前公司目前與房委會、博威公司和艾奕康公司有業務往來，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；過往曾與艾奕康公司有業務往來，並為香港觀鳥會的普通會員；
- 何安誠先生
- 目前與房委會和艾奕康公司有業務往來；
- 黃天祥博士
- 目前與房委會有業務往來；
- 余偉業先生
- 為房委會建築小組委員會委員和投標小組委員會委員；
- 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；
- 黃元山先生
- 為房委會財務小組委員會轄下資金管理附屬小組委員會委員；

- 余偉業先生
- 為「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司有一個工程項目預定供鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮；以及
- 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鸚俱樂部主席。

60. 委員備悉，由於此議項屬程序性質，所有已申報利益的委員可留在席上。

61. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10788 號(下稱「文件」)。二零二一年五月七日，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《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 87 份申述，其中 25 份身分資料有遺漏。根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述應視為不曾作出。其後，城規會公布 62 份有效申述的內容，為期三個星期，期間收到四份意見。

62. 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。現暫定於二零二二年一月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

63. 經商議後，城規會備悉，根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，文件第 1.2 段所述身分資料有遺漏的申述均屬無效。城規會並同意：

- (a) 有效的申述和意見應合為一組，由城規會一併考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目8

[公開會議]

其他事項

64. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。