

二零二三年三月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1290 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
候智恒博士	
黃幸怡女士	
余烽立先生	
蔡德昇先生	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
伍灼宜教授	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
何鉅業先生	

呂守信先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸及物流局首席助理秘書長 3  
李詠璇女士

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

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

馬錦華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

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  
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李佳足女士

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過第 1289 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年二月二十四日舉行的第 1289 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，於二零二三年三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) 考慮分區計劃大綱草圖申述和意見的聆聽會安排

2. 秘書報告，此議項旨在就考慮四幅分區計劃大綱圖的申述和意見的聆聽會安排，徵求委員的同意，這四幅分區計劃大綱圖包括(i)《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/23》；(ii)《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/3》；(iii)《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/3》；以及(iv)《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/14》。

3. 秘書報告，對堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖作出修訂，主要旨在落實一宗由香港大學(下稱「港大」)提出並已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/H1/2)，以就港大經管學院擬建的體育及教學大樓修訂一幅位於蒲飛路的用地的建築物高度限制。港大(R1/C1)亦已提交一份申述和一份意見。以下委員已就此議項申報利益：

馮英偉先生                      一    為港大經管學院會計系顧問委員會主席；

侯智恒博士                      一    為港大首席講師；以及其配偶

亦為港大首席講師；

- 徐詠璇女士 — 為港大社會工作及社會行政學系院士，並在港大社會科學學院擔任名譽職位；
- 陳振光博士 — 為港大名譽副教授；
- 伍灼宜教授 — 為港大客席教授；
- 黃天祥博士 — 為港大客席教授；
- 羅淑君女士 — 為港大客席副教授；
- 倫婉霞博士 — 為港大其中一個課程的校外考核人員；
- 廖凌康先生 — 在薄扶林擁有一個物業；以及
- 黃煥忠教授 — 有近親在薄扶林居住。

4. 秘書報告，粉嶺北分區計劃大綱草圖的修訂主要涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)落實的兩個公營房屋發展項目，而房屋署是房委會的執行機關。擬議的公營房屋發展項目已獲土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的多項技術評估支持。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎志華先生 — 房委會委員；  
(以地政總署署長身分)
- 區英傑先生 — 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的委員；  
(以民政事務總署總工程師(工程)身分)

- 余烽立先生 — 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員；
- 侯智恒博士 — 目前以合約形式與土拓署進行研究項目；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；
- 馬錦華先生 — 為香港房屋協會（下稱「房協」）監事會委員，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜；
- 劉竟成先生  
羅淑君女士 } 為房協委員，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協委員及前僱員，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜。

5. 秘書報告，古洞北分區計劃大綱草圖的修訂主要關乎北部都會區發展策略的建議，有關建議獲得由土拓署聯同艾奕康有限公司（下稱「艾奕康公司」）所進行的多項技術評估支持，而艾奕康公司是擔任評估顧問的其中一間公司。此外，有關修訂亦是為了落實一宗已獲局部同意的第 12A 條申請（編號 Y/KTN/2），該宗申請擬改劃燕崗村附近一幅用地的用途地帶，以進行一項擬議私營房屋發展。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃天祥博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來；  
以及

侯智恒博士                      一    目前以合約形式與土拓署進行研究項目；過往與艾奕康公司有業務往來；以及在古洞北擁有一個物業。

6.        由於這個關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質，所有已就各項修訂項目申報相關利益的委員、有關分區計劃大綱圖的申述人及／或提意見人應可留在席上。城規會備悉，該等委員中有部分因事未能出席會議。

7.        秘書介紹修訂的細節如下：

(a)    二零二二年十一月十八日，城規會根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖涉及把位於蒲飛路的「政府、機構或社區」地帶部分地方的建築物高度限制，由 4 層修訂為主水平基準上 115 米及 155 米，以興建擬議的港大經管學院體育和教學大樓。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 33 份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間收到 10 份有效的意見；

(b)    二零二二年十月二十一日，城規會根據條例第 5 條展示粉嶺北分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及(i)把兩幅用地由「政府、機構或社區」地帶分別改劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶(項目 A 及項目 B)；(ii)把一幅用地由「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶(以進行擬議公營房屋發展)、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及「政府、機構或社區」地帶(以作擬議體育／康樂中心及其他可能的政府、機構及社區用途)(項目 C1 至 C3)；以及(iii)其他關乎改劃不同地方的用途地帶的修訂，目的分別是把相關的已規劃休憩用地與毗鄰的海濱長廊合併，以及擴大一幅已規劃公營房屋用地的範圍(項目 C4 及 C5)；把一幅「政

府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制由 5 層放寬至 8 層(以作各項政府、機構及社區用途，包括政府診所／健康中心、社區會堂等)(項目 D)；以及反映粉嶺繞道(東段)的已核准道路走線(項目 E1 至 E3)。在為期兩個月的展示期內，城規會收到七份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間收到一份有效的意見；

- (c) 二零二二年十月二十一日，城規會根據條例第 5 條展示古洞北分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及(i)把兩幅用地由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以作私人住宅用途(項目 A1 及 B1)；(ii)放寬三幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制，由 8 或 10 層高放寬至主水平基準上 130 米，以興建政府辦公室／社區綜合大樓(項目 C)、進行醫院和相關發展(項目 D1 及 D2)以及闢設警署和配套設施(項目 E1 及 E2)；(iii)把兩幅主要屬「政府、機構或社區」地帶的用地分別改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，以闢設公共設施(項目 F1 及 F2)；(iv)把兩幅劃為「綜合發展區」地帶的用地分別改劃為「住宅(乙類)2」地帶(南面部分)及「住宅(丙類)1」地帶(北面部分)，以落實一宗已獲局部同意的第 12A 條申請(項目 G1 及 G2)；以及(v)其他因修改道路設計或是為了反映現時情況而作出的修訂(項目 A2、B2、H1、H2、J1 至 J3、K1、K2、L1、L2 及 M1 至 M3)。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 26 份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到兩份有效的意見；以及

- (d) 二零二二年九月三十日，城規會根據條例第 5 條展示掃管笏分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及把一幅位於康輝路的用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機



構或社區(1)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，以進行懲教署部門宿舍發展項目。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 841 份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到三份有效的意見。

8. 秘書報告，城規會將會就該四份分區計劃大綱圖分別舉行聆聽會。由於就每一分區計劃大綱圖所收到的申述和意見性質相似，因此建議把每一分區計劃大綱圖的所有有效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，每一分區計劃大綱圖的每名申述人／提意見人在聆聽會中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二三年五月由城規會全體委員考慮粉嶺北分區計劃大綱草圖和古洞北分區計劃大綱草圖的申述和意見。至於掃管笏分區計劃大綱草圖和堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖的申述和意見，則暫定於二零二三年六月由城規會全體委員考慮。

9. 經商議後，城規會同意上文第 8 段的聆聽會安排。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2021 年第 1 號  
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
新界元朗港頭村第 116 約地段第 2964 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/YL-TT/477

---

10. 秘書報告，這宗上訴旨在對城規會經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-TT/477)的決定提出反對。該宗申請擬在大棠分區計劃大綱圖上一幅劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的用地(下稱「上訴地點」)興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

11. 這宗覆核申請在二零二零年六月五日被城規會駁回，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為港頭村、港頭新村、瓦窰頭和塘頭埔村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (b) 批准這宗申請會為相關「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令該區整體鄉郊農業特色的質素下降。

12. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二二年七月十三日就這宗上訴進行聆訊。二零二三年二月十五日，上訴委員會根據以下的考慮因素裁定這宗上訴得直：

- (c) 關於「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」)的考慮

上訴委員會注意到該區的任何認可鄉村均無「鄉村範圍」界線，因此該宗申請或未符合臨時準則(B)(b)<sup>1</sup>項的條件以獲得從優考慮，但仍認為從優考慮與否本身並非決定性，而應根據臨時準則的相關因素，以及跟據相關事實總體情況進行權衡。相關考慮因素如下：

- (i) 上訴地點的位置：上訴地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍分別約有 49.4% 和 53.1% 位於「鄉村式發展」地帶內。上訴地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍分別只有約 50.6% 和 46.9% 位於「農業」地帶內；
- (ii) 上訴地點現時的狀況：上訴地點已鋪築地面，屬現有小型屋宇(根據獲批准的申請編號 A/DPA/YL-TT/12 而興建)的私人花園的部分範圍；

---

<sup>1</sup> 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，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，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮。

- (iii) 土地用途及鄰近地方的狀況：上訴地點位處的地方主要由一些住宅構築物佔用；以及
- (iv) 相關政府部門的意見：漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈的意見，因為上訴地點的復耕潛力低。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，由於現時上訴地點附近有一些村屋，擬議用途與周邊環境並非不相協調。

根據上述各項因素，上訴委員會認為擬議發展已符合「臨時準則」的第(B)(f)<sup>2</sup>、(B)(g)<sup>3</sup>及(B)(h)<sup>4</sup>項準則。

(b) 不會立下不良先例

根據上文第 12(a)(i)至(iv)段所載的考慮因素，以及考慮到鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在 30 年前已批准毗連用地作小型屋宇發展的申請(即編號 A/DPA/YL-TT/12)，而批准的主要原因是擬議發展與周邊地區並非不相協調，因此上訴委員會認為，上訴地點情況特殊，而擬議發展不會為有關「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，亦不會導致該區整體鄉郊農業特色的質素下降。

13. 秘書報告，律政司認為上訴委員會是基於事實和透過行使酌情權而作出有關的決定，因此，從法律的角度而言，不建議就上訴委員會的決定提出司法覆核。

---

<sup>2</sup> 擬議發展不應妨礙申請地點所在用途地帶的規劃意向。

<sup>3</sup> 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面，與周邊地區／發展互相協調。

<sup>4</sup> 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，也不應對周邊地區造成不良影響。申請人應採取措施，以緩解可能造成的任何不良影響，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。

14. 委員備悉上訴委員會的決定，並同意律政司的意見。

(iii) 上訴個案的統計數字

15. 秘書報告，截至二零二三年三月十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有七宗，有待裁決的個案有七宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	40
駁回	169
放棄／撤回／無效	213
尚未聆訊	7
有待裁決	7
<hr/>	
總數	436

[徐詠璇女士及倫婉霞博士在續議事項進行期間到席。]

## 九龍區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/A》  
(城市規劃委員會文件第 10886 號)

[此議項以廣東話進行。]

16. 秘書報告，《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/A》(下稱「發展計劃草圖」)涉及一幅位於馬頭角的用地(下稱「用地」)，由市區重建局(下稱「市建局」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生                      一      為市建局董事會的非執行董事  
(以規劃署署長                      及其委員會的委員；  
的身分)

- 黎志華先生  
(以地政總署署長的身分)
- 馬錦華先生
- 黃天祥博士
- 呂守信先生
- 黃令衡先生
- 余偉業先生
- 馮英偉先生
- 羅淑君女士
- 劉竟成先生
- 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；
  - 為市建局土地、安置及補償委員會委員、市區更新基金董事會董事，以及香港房屋協會(下稱「房協」)監事會委員，房協目前與市建局正就房屋發展問題進行商討；
  - 目前與市建局有業務往來；其公司在馬頭角擁有四個物業；
  - 為市建局的前執行董事，並曾參與所涉的發展計劃；
  - 為市建局上訴委員團前副主席；
  - 為市區更新基金董事會董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構；
  - 為市區更新基金董事會前董事；
  - 為市區更新基金董事會前董事，亦為房協委員，房協目前與市建局正就房屋發展問題進行商討；
  - 為房協委員，房協目前與市建局正就房屋發展事宜進行商討；



## 發展計劃草圖

20. 規劃署高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片進行講述，他表示市建局已根據《市區重建局條例》(下稱「條例」)第 25(5)條向城規會提交發展計劃草圖，以供考慮。他並按文件詳載的內容向委員簡介發展計劃草圖，包括其背景、用地的現時狀況和周邊環境，以及發展計劃草圖建議的用途地帶和發展參數。

21. 市建局的關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 為回應二零一八年及二零一九年《施政報告》的內容，當局邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的公務員建屋合作社(下稱「合作社」)地段作為試點，並按照市建局沿用的推展項目方式，研究重建的模式；
- (b) 二零二零年五月二十二日，市建局根據條例在政府憲報公布開展兩個合作社重建試點項目，即盛德街／馬頭涌道發展項目(下稱「合作社-1 項目」)和靠背壟道／浙江街發展計劃(下稱「合作社-2 計劃」)。合作社-1 項目根據條例第 26 條，以發展項目的形式展開。由於合作社-1 項目的擬議土地用途和發展參數符合馬頭角分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的發展限制，因此無須向城規會提出分區計劃大綱圖修訂。市建局已就合作社-1 項目完成收購程序，並會進行地盤清理和建築工程。至於合作社-2 計劃(下稱「發展計劃」)，市建局已根據條例第 25(5)條向城規會提交發展計劃草圖，以供考慮；
- (c) 發展計劃佔地約 1.65 公頃，涉及 28 個合作社和 462 個住戶。二零二零年六月二十三日，市建局就原本的發展計劃草圖諮詢九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會，九龍城區議員大致上支持原本的發展計劃草圖。然而，市建局在二零二零年五月至七月期間兩個階段的公眾諮詢過程中展示原本的發展計劃草圖，以供公眾查閱，期間收到超過 1 200

份公眾意見，當中約 70% 反對發展計劃。由於合作社所涉的土地事宜性質複雜，並考慮到所收到的公眾意見，市建局需要更多時間解決有關土地事宜和回應公眾人士提出的關注。為進一步查明受影響合作社人員的意見，市建局於二零二一年十一月舉辦九場簡介會，並向 462 個受影響住戶進行意見調查。在 462 個受影響住戶當中，407 戶(約佔 88%) 就意見調查作出回應。意見調查的結果顯示，約 69% 接受意見調查的住戶支持發展計劃，另有約 15% 反對，而餘下的 16% 則沒有意見／回應；

- (d) 由於在公眾諮詢過程中收到的意見／關注大部分均與合作社事宜有關，特別是與未解散合作社的土地事宜有關，市建局遂諮詢多個相關政府決策局／部門，包括公務員事務局、地政總署、漁農自然護理署等，以解決土地事宜，並回應相關的意見／關注。二零二二年十月，市建局向受影響的合作社人員發出有關解散、收購和收回安排的資料摘要，澄清有關合作社事宜；
- (e) 同時，市建局亦藉此機會檢視原本的發展計劃草圖，以回應二零二零年及二零二一年《施政報告》的政策方針所提出，市建局應積極在其重建項目中，提供更多「港人首次置業」(下稱「首置」)單位或其他類別的資助出售房屋。市建局主動優化原本的發展計劃草圖，涉及把用地南部的房屋類別由公營房屋更改為首置單位。原有計劃是把用地南部交還政府作公營房屋發展。比較而言，市建局現建議根據經優化的計劃，以綜合方式發展有關用地，提供不少於 950 個首置單位，其實際位置仍須視乎詳細設計階段的檢討結果而定；
- (f) 擬議發展參數方面，發展計劃的總地積比率為 9 倍(住用地積比率為 8 倍及非住用地積比率為 1 倍)，將提供約 1 374 個私人房屋單位及約 950 個首置單位。興建的單位總數約是用地內現有單位數目的五倍。私人房屋單位及首置單位的假設平均單位面



積約為 53 平方米。此外，發展計劃可提供約 2 500 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區用途，約 611 個附屬泊車位及約 164 個公眾泊車位；

- (g) 發展計劃除了回應《施政報告》要讓市民安居的政策方針外，亦嘗試透過重建達致更多規劃增益，包括(i)盡量發揮有關用地的發展潛力；(ii)提升該區的連接和改善步行環境；(iii)改善區內的環境及城市設計；以及(iv)提供更多政府、機構及社區設施以應付社區的需要；
- (h) 盡量發揮有關用地的發展潛力方面，儘管總地積比率仍維持於 9 倍，但住用與非住用地積比率的比例由 7.5 倍／1.5 倍調整為 8 倍／1 倍，此舉有助發揮用地的發展潛力，提供更多房屋單位；
- (i) 有關提升該區的連接和改善步行環境，透過重整和重新規劃道路網絡及地塊，將提供不少於 2 400 平方米的步行街／活動廣場。除了地面的步行街／活動廣場外，建議闢設地下購物街，連接至港鐵土瓜灣站的兩個地庫出入口，但連接港鐵土瓜灣站的建議仍有待詳細設計階段與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)進一步商討；
- (j) 改善區內的環境及城市設計方面，將採用兩項主要的改善通風設計，即沿美善同道(即擬議步行街)預留至少 15 米闊的通風廊，以促進南北向的通風；以及沿江蘇街在平台之間預留至少 20 米闊的平台間距，以促進東西向的通風。相關規定已載於發展計劃草圖的《說明書》內。此外，發展計劃既要開放面積廣闊的地方予公眾使用，亦須盡量減低對擬議發展項目日後居民造成的影響，為了在兩者之間取得平衡，建議在南北向的擬議步行街及東西向的擬議行人通道預留最少三米闊的範圍 24 小時開放予公眾使用，但這裡仍有待詳細設計階段與政府進一步商討；

- (k) 有關提供更多政府、機構及社區設施以應付社區的需要，建議在擬議三層高的政府、機構及社區設施大樓內預留不少於 2 500 平方米總樓面面積闢設政府、機構及社區設施(包括長者及幼兒服務)。根據設計，有關政府、機構及社區設施大樓毗鄰活動廣場及港鐵土瓜灣站的一個出口。此外，地下公眾停車場將提供 164 個泊車位；
- (l) 市建局已於二零二三年三月二日就對原本的發展計劃草圖作出的修訂，進一步諮詢九龍城區議會，而九龍城區議員亦普遍支持發展計劃；以及
- (m) 初步實施時間表方面，如發展計劃草圖獲城規會批准，而隨後亦獲行政長官會同行政會議核准，市建局便會於二零二四年第二季向受影響的合作社住戶提出收購建議。預計發展計劃將於二零二八年左右開始施工，並於二零三三年竣工。

[余烽立先生在市建局簡介期間到席。]

22. 規劃署高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，按文件第 11 段詳載的內容，繼續向委員簡介發展計劃草圖的規劃評估。規劃署不反對發展計劃草圖。

23. 規劃署及市建局的代表陳述完畢，會議繼而進入答問部分。主席提醒委員，根據「城市規劃委員會規劃指引編號 29B」，城規會將會在會議舉行後把有關發展計劃圖的決定保密三至四個星期，直至發展計劃圖展示以供公眾查閱時才予以宣布。當委員在會議的公開部分提問時，務請小心謹慎，避免無意間向公眾透露其對該圖界線所持的意見。她繼而請委員提問。

*受影響合作社成員所提出的關注及向有關成員所作的諮詢*

24. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據悉一些受影響的合作社成員反對發展計劃，他們提出了什麼反對意見；市建局又採取了什麼措施以回應他們的關注；以及
- (b) 從文件第 10.5 段中得悉，有一些公眾意見批評市建局沒有為受影響的合作社成員舉辦公眾簡報會，市建局到底進行了什麼諮詢。

25. 市建局的區俊豪先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在接受意見調查的住戶中，約 15% (即 62 戶受影響住戶) 反對發展計劃。他們的反對意見，主要包括合作社計劃應屬他們的永久福利；倘若他們搬走，便無法享受寬敞的居住空間；不願解散合作社，以及要求更高的收購價等；
- (b) 鑑於與合作社相關的事宜錯綜複雜，市建局已盡力推出五項新措施，亦已在合作社-1 項目採用該等措施，以應付合作社成員的需要。該等措施包括：
  - (i) 提供免費的法律服務，以助解散合作社。參考合作社-1 項目的經驗，在提供免費的法律服務後，合作社的整個解散過程可由兩／三年縮短至約一年；
  - (ii) 市建局已協助政府採用合作社舊項目的「現有用途土地價值」（而非相關項目的「重建價值」）作為計算地價金額的評估基礎。因此，合作社成員需要繳付的地價可減少約 40 至 50%；
  - (iii) 市建局已協助合作社成員在適當時候補地價。參考合作社-1 項目的經驗，在市建局發

出收購建議後，公務員事務局已就撤銷轉讓限制的短期豁免書發信予所有合作社項目單位的業主。由上述信函發出日期起計的 24 個月內，政府會豁免轉讓限制，但只限不反對合作社項目單位的業主與市建局簽訂物業買賣合約。再者，合作社項目單位的業主在與市建局簽訂買賣合約前，無須向政府繳付地價，他們只須在其單位售出後才向政府繳付地價。此舉可讓合作社項目單位的業主有更多時間處理補地價事宜；

(iv) 市建局促進了撤銷轉讓限制的行政費用豁免安排，亦協助了發還因轉易合資格合作社物業而須繳付的額外印花稅；以及

(v) 市建局就提供重置單位作出了彈性安排，以應付「特大家庭」的需要。「特大家庭」通常住有兩或三代家庭。考慮到由市建局提供的部分補償金額可能須用作繳付尚欠的土地補價，政府和市建局已為合資格的前合作社成員(即有關的合作社當時必須已經解散)就購買重置單位作出特別安排。他們可購買房協轄下專用安置屋邨的資助出售房屋、在原址重建的「樓換樓」單位，或市建局在啟德自行興建的住宅項目「煥然壹居」的私營房屋單位。市建局會提供彈性，容許合資格的前合作社成員最多購買上述三類重置單位的任何兩個單位，以應付「特大家庭」的需要；

(c) 參考合作社-1 項目的經驗，受合作社-1 項目影響的住戶有 164 個，發展局至今已批准 22 個合資格住戶購買重置單位的申請。當中 13 個住戶選擇了一個房協轄下專用安置屋邨的資助出售房屋，而另外三個住戶亦選擇了一個房協專用安置屋邨的資助出售房屋，另加一個位於合作社-1 項目用地的「樓換樓」單位。有關經驗證明市建局已盡最大努力處理合作社成員的需要；以及

- (d) 關於公眾諮詢，由於二零二零年五月處於 2019 冠狀病毒病疫情高峯期，因此當時只向受影響住戶提供項目簡報影片，而沒有舉辦公眾簡報會。隨着 2019 冠狀病毒病的防疫措施於二零二零年六／七月逐漸放寬，市建局已隨即於二零二零年七月六及七日為受影響住戶舉行三個實體公眾簡報會，政府代表亦有出席。市建局亦於二零二一年十一月舉行了九個實體公眾簡報會，並向受影響住戶進行意見調查。

### 建築物高度

26. 一名委員提出以下問題：

- (a) 把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米的理據是什麼，因為留意到區內一些發展項目(如位於用地西北面的半山壹號和在用地南面位於紅磡的一些住宅發展項目)的建築物高度明顯較高；以及
- (b) 用地的發展潛力是否受限於擬議的建築高度限制(主水平基準上 140 米)，以致須進行挖土，以闢設停車場和其他地下設施。

27. 九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該區整體建築物高度輪廓是由內陸地區主水平基準上約 140 米，逐漸向海濱下降至主水平基準上約 120／100 米。舉例說，用地西鄰的樂民新村用地和用地東南面市建局在土瓜灣道／榮光街另一發展計劃(KC-016)的建築物高度限制均為主水平基準上 140 米，而在海濱附近／臨海的用地，建築物高度限制普遍為主水平基準上 120／100 米。至於建築物高度相對較高的發展項目如主水平基準上 150 米的半山壹號(在用地西北面)和主水平基準上 176 米的翔龍灣(臨海)，則是在當局於分區計劃大綱圖加入建築物高度限制前已規劃／已承諾的發展項

目，屬特殊案例，因此，不建議用作決定用地建築物高度的基準。此外，所引述建築物高度限制較高的紅磡住宅發展項目位於紅磡南部，距離用地較遠；以及

- (b) 市區的地面空間彌足珍貴。倘技術上可行，應當全面善用地下空間作為帶來實益的用途。用地經微調的計劃建議把地下空間闢作公眾停車場和購物街，以滿足當區對公眾泊車位的需求，並提升區內各處的連接和改善步行環境。

28. 市建局的區俊豪先生和關以輝先生補充說，把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米的建議已顧及該區的地方特色、現有建築物高度輪廓，城市設計概念，以及空氣流通評估等相關評估的結果。增加建築物高度的建議可讓設計更為靈活，有可能建造寬敞的地面通道以讓行人往來更舒適，並設置兩條通風廊／觀景廊，同時也可讓當局謹慎設計建築物的結集程度，盡量減少發展項目的上蓋面積。

#### *布局設計、步行街、行人通道和地下購物街*

29. 一些委員提出下列問題：

- (a) 建議提出設置兩條主要通風廊或步行街／行人通道，把申請地點劃為若干小幅的狹長土地，此舉或會削弱用地的發展潛力，亦會局限擬建樓宇的排列和布局，有見及此，是否有可能微調布局設計，例如調整通風廊或步行街／行人通道的走線，以達致地盡其用，以及建築物的排列布局更為理想；
- (b) 步行街道／行人通道包括擬設會每天 24 小時開放予公眾使用的三米闊範圍，這個範圍可如何適當地設於擬建的南北方向步行街(闊度不少於 15 米)，以及擬建的東西方向行人通道(闊度不少於 20 米)。就此，請提供步行街／行人通道的設計和管理詳細資料；

- (c) 在設計上是否有連接地面和地下行人通道的措施；以及倘以地下購物街連接港鐵土瓜灣站兩個出入口的建議最終未能取得港鐵公司同意，是否有其他闢設地下行人通道的設計方案；
- (d) 由於用地東面界線緊連馬頭圍道一排舊樓的後巷，市建局設計擬建住宅大廈的布局和排列時，有否考慮過後巷的狀況，以及是否有改善後巷狀況的建議；
- (e) 在設計上是否有保存社區鄰里特色的措施；以及
- (f) 平台花園與公眾休憩用地之間如何銜接。

30. 市建局的區俊豪先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 空氣流通評估結果顯示，用地內需要設立兩條分別是南北向和東西向而且具一定闊度的通風廊，而通風廊亦用作主要行人通道：南北向通風廊連接落山道和浙江街；東西向通風廊則供往返樂民新村和土瓜灣內圍一帶，方便市民前往位於內圍的主要政府、機構及社區設施，如土瓜灣街市和政府合署。雖然東西向通風廊的調整空間有限，但南北向通風廊或可調整。市建局會於詳細設計階段考慮委員的意見／建議。
- (b) 擬議的南北向步行街／東西向行人通道兩旁將設有零售店，配合園境建築及花木種植，並提供活動空間／小型休憩用地和休憩處，供公眾享用。市建局將研究藉協調的園境設計和樹木種植，營造行人友善環境，培養地方特色。關於上述三米闊並每天二十四小時開放予公眾使用的範圍，其設計方面，當局不會設置柱欄／鏈條，而會採用設計得宜的街道設施，輔以花木種植，以及路面鋪設和景觀美化工程；這樣，有關範圍可望與步行街／行人通道整體和區內環境妥為融合。市建局會在詳細設計階段進一步與政府聯繫，商討這個須全天候開放予公眾使

用範圍的確切闊度。此外，市建局在設計和管理公眾休憩用地方面經驗豐富，例如曾參與位於觀塘市中心的凱匯行人通道項目，該行人通道全天候開放予公眾使用，並為連接其東北面的觀月·樺峯的主要行人通道；

- (c) 市建局可於詳細設計階段研究採用地下廣場，將地庫層和地面層結合，加上適當的建築設計，如玻璃天幕，可引入自然光。若港鐵公司最終不同意以地下購物街連接港鐵土瓜灣站兩個出入口的建議，市建局將繼續研究其他設計方案，冀改善行人通道連接情況，提升行人的步行體驗，而闢設地下廣場是可行方案之一；
- (d) 市建局會採取行動與有關持份者聯繫，改善後巷狀況。擬在用地興建的住宅樓宇所訂明的窗戶，其設計並非面向後巷，而毗鄰住宅樓宇高度為主水平基準上約 70／80 米；
- (e) 市建局會盡最大努力以營造社區氣氛，重組和重新規劃地塊和道路網絡後，可善用用地的潛力，提供更多合乎現代標準兼具智能設計的住宅單位。發展步行街／行人通道，加上兩旁的零售店帶動，可改善該區的步行環境和提升連接，為街道注入活力，同時讓社區的整體環境得以大幅改善；以及
- (f) 計劃於地面層和平台層採用統一的景觀設計，以處理空間銜接問題(如有)。

#### *提供政府、機構及社區設施*

31. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議重建項目只提供 2 500 平方米的總樓面面積(即為整體住用總樓面面積約 2%)作政府、機構及社區設施，與在公營房屋發展項目所提供的樓面面積比較，相對較少，這是基於什麼理據；



- (b) 由於舊市區居民對政府、機構及社區設施有較強烈的需求，以及用地鄰近地鐵站，位置方便，可服務更多居民，故此用地內可否提供額外的政府、機構及社區設施；
- (c) 留意到舊市區內有很多長者居住，以及出現人口老化的問題，擬議重建項目有沒有可能加入一些長者照顧設施(例如安老院舍)；
- (d) 馬頭角區內政府、機構及社區設施的整體供應如何；在提供政府、機構及社區設施時，是否已考慮過人口組合的變化和人口的增長；當局有沒有作出規劃，以便能適時提供政府、機構及社區設施，滿足區內人口的需要；以及
- (e) 留意到當樂民新村日後重建時，那裡的政府、機構及社區設施難免會被遷移，對於設置／重置政府、機構及社區設施方面，當局是否有一個通用機制／原則。

32. 市建局的區俊豪先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有別於房委會／房協的公營房屋發展項目，沒有硬性規定市建局須在重建項目預留相等於住用總樓面面積約 5% 的總樓面面積作政府、機構及社區設施，這點預作澄清；
- (b) 擬議用作政府、機構及社區設施的 2 500 平方米總樓面面積包括一間長者鄰舍中心(總樓面面積為 606 平方米)、一間設有 60 個名額的長者日間護理中心(總樓面面積為 716 平方米)、一間綜合家庭服務中心(總樓面面積為 313 平方米)及一間特殊幼兒中心(總樓面面積為 818 平方米)。以上福利設施是按照社會福利署(下稱「社署」)的要求而設，有關的樓面面積規定亦已初步獲得社署確認。為繼續進行擬議重建項目，須提供作政府、機構及社區設施的總樓面面積最低要求已在《說明書》訂明，隨後

亦會在相關土地文件中訂明。為鼓勵在擬議發展項目提供政府、機構及社區設施，政府規定用作政府、機構及社區設施的樓面面積將豁免計入地積比率內。待相關政府部門在詳細設計階段提出要求／給予確認後，市建局願意在擬議發展項目中提供額外的政府、機構及社區設施；

- (c) 從設計角度而言，根據概念方案，擬議政府、機構及社區設施大樓的面積和高度分別為約 1 300 平方米和三層樓高。由於擬議政府、機構或社區設施大樓尚未達到建築物參考高度(即離地面不超過 24 米的高度)，而該處須設置眾多福利設施，故在詳細設計階段，應尚有空間在有需要時增加樓面空間，以容納額外的政府、機構及社區設施；
- (d) 鑑於用地半徑 500 米範圍內並無社區設施，例如社區會堂，故可考慮在擬議的重建計劃中加入該類設施，惟這點仍有待與相關政府部門進一步商討；
- (e) 市建局會在規劃署協助下，與相關政府部門進一步商討，考慮在詳細設計階段把更多政府、機構及社區設施納入重建計劃之中；以及
- (f) 由規劃署編制的全港人口及就業數據矩陣(下稱「數據矩陣」)提供全港人口及就業分布未來年份的推算數據，供與發展或服務規劃相關的政府部門及持份者(例如市建局)作參考之用。據悉該區長遠規劃發展計劃所產生的人口及就業職位已經大致計入「數據矩陣」之中。

33. 九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 社署在運用《香港規劃標準與準則》(下稱「《標準與準則》」)以評估安老院舍的供應時，會考慮該類設施在不同地區的空間佈局和供應差異，以及因應人口增長和變動而造成對該類設施的需求。根據《標準與準則》，須為每 1 000 名 65 歲或以上長者提供 21.3 個資助床位。雖然該區的安老院舍和

一些其他社會福利設施供應不足，但提供這些設施屬於長遠目標，而實際供應則視乎社署因應情況對規劃及發展過程所作考慮而定。這些設施應由相關政府部門謹慎規劃／評估，而只要有機會，便會把以處所為本的政府、機構及社區設施納入到將來的發展／重建計劃中；

- (b) 至於在馬頭角地區由政府、機構及社區設施和休憩用地的整體供應方面，根據約 145 000 的規劃人口估計，包括已規劃住宅發展的人口，已規劃提供的一些政府、機構及社區設施不足以滿足規劃人口的需求。此外，由於不同政府、機構及社區設施各有其特定要求，例如地點、規模、運作需求和服務覆蓋範圍／人口界線各有不同，因此並非所有政府、機構及社區設施均適合納入到擬議的重建計劃中。政府(包括規劃署和社署)、市建局和其他服務提供者需要在規劃和發展過程中緊密合作，攜手解決社會福利設施嚴重不足的問題，並在適當的地方適時提供所需的設施。至於公共休憩用地方面，已規劃的地區休憩用地供應充足，但鄰舍休憩用地略為不足；
- (c) 考慮政府、機構及社區設施的供應時，已參考《標準與準則》就提供政府、機構及社區設施所訂要求，以及「數據矩陣」關於規劃人口的數據。人口構成的變動和人口增加的因素已經計入「數據矩陣」；以及
- (d) 如果將來重建樂民新村，該處受影響由政府、機構及社區設施會按現代的標準重置。此外，根據地區為本的規劃模式，還會充分考慮有沒有機會在重建地點加入其他設施。至於現時討論的用地，沒有政府、機構及社區設施會因擬議的重建計劃而受到影響，但市建局依然主動提供不少於 2 500 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區用途。

34. 主席贊同委員的看法／建議，認為當局應在用地闢設更多政府、機構及社區設施，以助滿足舊市區居民的需要，並表

示規劃署會繼續向市建局提供協助，就能否在擬議重建項目闢設額外的政府、機構及社區設施(例如社區會堂和安老院舍)徵詢相關政府部門的意見。此外，擬議的政府、機構及社區大樓會採取合適的設計，當局亦會盡用該大樓的空間，在有需要時適當地納入更多政府、機構及社區設施。

### 交通方面

35. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 該區現時路面繁忙，有許多車輛在狹窄的道路／街道上行駛，且路旁泊車及小巴／校巴上落客的情況亦十分常見。就此，當局有否建議採取任何措施以改善該區現時的交通狀況；
- (b) 擬議出入口選址何處，以及有否車輛進出擬議重建項目的路線圖；以及
- (c) 申請地點位處港鐵土瓜灣站旁邊，位置便利。有何考慮因素促使當局擬在重建項目內提供 611 個附屬泊車位和 164 個公共泊車位。

36. 市建局關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 據已提交的交通影響評估結果顯示，落實相關交通改善措施後，擬議重建項目不會對周邊地區造成負面的交通影響，並預期現時的交通狀況可藉落實擬議重建項目得到改善。當局會進行三項主要的路口改善工程，包括(i)調整天光道／靠背壟道路口的交通燈訊號；(ii)修改天光道／馬頭圍道／馬坑涌道路口的道路標記；以及(iii)把浙江街介乎高山道與馬頭圍道之間的路段的行車方向由西行改為東行；
- (b) 初步設計是將兩個出入口設於靠背壟道，該兩個出入口會分別連接用地北面部分和南面部分的擬議發展項目。交通影響評估已包括擬議路線圖，並已對該路線圖作出評估；

- (c) 市建局會在詳細設計階段與運輸署聯繫，以研究是否有需要落實其他交通改善措施、擬議出入口的選址，以及擬議路線圖；以及
- (d) 當局建議闢設一個設有 164 個泊車位的地下公眾停車場，以補償 100 個受影響的路旁泊車位(63 個位於美善同道、10 個位於江蘇街，以及 27 個位於靠背壟道)，以及提供更多公眾泊車位，以滿足該區需要。儘管在移除路旁泊車位後，靠背壟道一帶所騰出的空間位於用地的邊界外，但市建局仍會與相關政府部門探討如何可善用該等所需空間，優化附近的行人環境。

37. 九龍規劃專員黎萬寬女士補充回應，表示根據運輸署的意見，雖然鄰近港鐵車站和位置方便，是決定所需泊車位數目的其中一個主要考慮因素，但亦須顧及該區目前的車位供求狀況及交通情況等因素。

#### *首置單位的供應*

38. 一些委員詢問關於首置單位供應的詳情，並質疑為何首置單位的位置有待檢討，而且不一定如市建局所提出般位於用地的南部。市建局區俊豪先生回應說，由於用地會作為單一幅用地整體發展，因此市建局有彈性研究用地內的私營房屋和首置單位的混合發展，以便興建具共融特色的房屋。無論如何，用地將會提供不少於 950 個首置單位。

39. 主席表示，私營房屋與首置單位混合發展的模式並非全新概念。在政府向私人發展商出售一幅位於安達臣道的用地時曾試行此模式。由於私人發展商無法預售未落成的單位，因此他們對於私營房屋與首置單位混合發展的現金流管理有較大關注，與該情況相比，市建局或有較大空間在用地採取私營房屋與首置單位混合發展的模式，因為兩類單位均由市建局出售，政府的參與程度極少。

### 對周邊地區的影響

40. 一名委員注意到附近有多幢樓齡高而且殘舊的建築物，尤其是毗鄰用地北面、東面和南面邊界的建築物，該名委員詢問在施工階段是否有特殊安排。市建局區俊豪先生回應說，建築車輛會使用位於用地西面邊界的靠背壟道的兩個出入口，應該不會對東面毗鄰的樓齡高建築物構成嚴重影響。此外，在噪音和塵埃控制方面，所有建築工程均會遵照相關規例及法例進行。

### 發展計劃及市建局在馬頭角區其他項目的整體規劃方式

41. 一名委員詢問市建局在馬頭角區採用怎樣的整體規劃方式，以及用地可如何與區內的其他市建局項目(例如位於東南面的重建項目)融合。

42. 市建局的區俊豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 用地的東南面有數個市建局的重建項目(土瓜灣地區為本發展的多幅用地)，這些重建項目是以規劃主導和地區為本的方式推行，容許市建局進行較大規模的重整和重新規劃，以改善建設環境，並創造機會設計便利行人的社區；
- (b) 用地與土瓜灣地區為本發展的多幅用地之間有一幅休憩用地(即馬頭圍道／土瓜灣道花園)和一些主要道路。市建局一直與運輸署及相關政府部門聯繫，探討能否在地面(例如美化街道工程)和地庫層(例如連接地下購物街)把用地與土瓜灣地區為本發展的多幅用地連接，以方便行人在兩個重建社區之間往來；以及
- (c) 市建局會與發展商簽署發展協議，市建局可根據該等發展協議審議及監察擬議重建項目的設計，確保設計協調一致。

其他

43. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議重建項目會否由市建局獨力發展；
- (b) 有否制訂措施以促進社會共融；以及
- (c) 將單位平均面積假設為 50 平方米的理據是什麼，以及會否提供不同面積的單位以滿足不同市場需求。

44. 市建局的區俊豪先生和關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 關於擬議重建項目會由市建局獨力抑或聯同合作伙伴發展這問題，尚待進一步考慮；
- (b) 擬議重建項目設有一個活動廣場，適合舉辦各類地方營造活動。此外，市建局正聯同香港社會創投基金(一個社會組織)合作編撰一本關於社區營造的小冊子，為新舊社區的融合訂立指引。小冊子一俟備妥，市建局樂意與委員分享，以供參考；以及
- (c) 就擬議重建項目而言，私營房屋單位的單位平均面積假設為 50 平方米，而首置單位的單位平均面積則假設為 58 平方米。根據市建局住宅項目(即「煥然壹居」和「煥然懿居」)所得的經驗，首置單位的買家傾向選擇面積較大的單位，因此擬議首置單位的單位平均面積假設為較大的 58 平方米。無論如何，擬議重建項目會提供不同面積的單位，以滿足不同市場需求。

[黃幸怡女士在問答部分進行期間到席。]

45. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署和市建局的代表出席會議。他們此時離席。





49. 城市規劃師／元朗東滕朗怡女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10887 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」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)審議這宗申請時所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

50. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

51. 申請人的代表(顧問)姚世鎧先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人備悉文件所載相關政府部門的意見，並願意聘請專業人士就排水、交通、景觀及防火安全方面進行技術評估，以證明擬議的小型屋宇發展不會對周邊環境造成負面影響；
- (b) 雖然申請地點完全位於「農業」地帶內，但亦十分接近「鄉村式發展」地帶；以及
- (c) 申請人並沒有擁有任何位於「鄉村式發展」地帶內的土地，故只可在他們所擁有位於「農業」地帶內的農地上興建小型屋宇。

52. 其中一名申請人鄧世傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他、他的弟弟鄧世樂先生及他的兒子鄧創基先生均為原居村民；
- (b) 現時「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地由其他祖堂所擁有，而其他祖堂不會把有關土地賣給外人興建小型屋宇；
- (c) 他們只可在所擁有位於「農業」地帶內的農地上興建小型屋宇；
- (d) 在他們所擁有的土地上興建小型屋宇，不會牽涉任何公共資源。舉例說，倘他們未能在所擁有的土地上興建小型屋宇以滿足迫切的房屋需要，他的兒子

在婚後便可能需要申請公屋單位，變成在公營房屋供應方面對政府造成負擔；以及

- (e) 他們身為土地擁有人，會妥善回應所有技術問題，故擬興建的小型屋宇不會對周邊地區造成負面影響。

53. 規劃署的代表、申請人及申請人的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

54. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就這宗覆核申請進行商議。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

55. 委員普遍同意小組委員會的決定，拒絕這宗覆核申請。委員提出了以下問題／意見／建議：

#### *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*

56. 一名委員注意到，申請地點完全位於「農業」地帶內，遂詢問應如何詮釋文件所述「兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在『鄉村式發展』地帶範圍以外」。秘書回應時解釋，「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」）會應用於處理興建小型屋宇的申請。臨時準則訂明，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，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，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮。臨時準則亦訂明，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶和鄉村範圍外，申請通常不獲批准。這宗申請的申請地點完全坐落於「鄉村式發展」地帶和鄉村範圍外，因此根據臨時準則，擬議小型屋宇發展不應獲批准。地政總署元朗地政專員亦表示，位於認可鄉村的任何鄉村範圍和包圍認可鄉村的「鄉村式發展」地帶以外用地的小型屋宇申請，即使獲城規會批准，地政總署根據小型屋宇政策，亦不會考慮此類申請。

### 「鄉村式發展」地帶內的土地擁有權

57. 一名委員雖然同意小組委員會不批准這宗申請的決定，但表示「鄉村式發展」地帶內的土地由不同祖／堂擁有，或會令申請人難以購入土地興建小型屋宇。秘書澄清，只有當擬建小型屋宇的用地／覆蓋範圍部分坐落於「鄉村式發展」地帶／鄉村範圍以內，才需要考慮「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量能否滿足小型屋宇發展的需求。然而，對於申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和鄉村範圍外的個案(就如目前這宗申請)，根據臨時準則，城規會無需考慮可供使用土地的情況。在其他需考慮可供使用土地情況的個案中，既定做法是主要透過減去已被其他用途佔用或預留作其他用途的土地的面積來估計可能供興建新小型屋宇的面積(不論土地擁有權誰屬)，而土地擁有權是可能改變的因素，並非有關估計的重要考慮因素。

### 規劃申請的機制

58. 一些委員質疑，申請人是祖／堂司理，他們的規劃顧問應熟悉小型屋宇政策、臨時準則和城規會考慮小型屋宇發展申請的原則，但即使獲得城規會批准的機會甚微，他們仍選擇提交申請。就此而言，秘書表示，一如上一份小組委員會文件所概述，規劃署已向申請人／申請人的代表轉達城規會對申請的主要考慮因素，以及元朗地政專員的立場，就是即使城規會批給規劃許可，地政總署根據小型屋宇政策，亦不會考慮這宗小型屋宇申請。

59. 一名委員質疑，當局在申請人沒有提出任何進一步理據以支持其覆核申請或處理小組委員會的關注的情況下(特別是留意到元朗地政專員不批准有關小型屋宇申請的立場)，容許申請人提出覆核是否濫用覆核申請的機制，以及浪費公共資源。同一名委員詢問是否有方法避免將這類覆核申請提交城規會考慮。

60. 大部分委員認為，申請人申請覆核小組委員會／都會規劃小組委員會的決定，以及在聆聽會上向城規會作出陳述的權利應獲尊重。當局亦應維護《城市規劃條例》(下稱「條例」)所訂立的程序公義。委員亦建議政府推行更多宣傳工作，幫助

公眾／申請人了解更多有關城規會在考慮規劃申請時所採用的主要原則和考慮因素。

61. 主席指出，根據現行做法，申請人如對小組委員會／都會規劃小組委員會就規劃申請所作出的決定感到受屈，可以書面提出覆核。雖然據觀察所得，一些申請人動輒提出覆核，卻未有以書面提供任何理據，更有一些申請人甚至不出席聆聽會，但條例賦予申請人申請覆核的權利，因此有關權利應獲尊重及維護。政府現正研究精簡法定規劃程序，當中有建議要求申請人在提出覆核申請時須列出其理據。若有關規定獲得同意及予以落實，可使城規會在覆核聆聽會上能聚焦於需要注意或作重新考慮的事項，因而可更有效運用公共資源。無論如何，規劃署會繼續與申請人保持溝通，向他們傳達城規會在考慮規劃申請時所採用的主要考慮因素。

62. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為所涉的兩幢屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在水頭村及水尾村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。相關「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。」

## 議程項目 5

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

### 其他事項

63. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。