

二零二三年九月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1302 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

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

張李佳蕙女士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生(議程項目 1 至 3)

運輸署總工程師／新界東

王國良先生(議程項目 4 至 10)

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**

伍穎梅女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

黃天祥博士

何鉅業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士(上午)  
梁凱俊先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林樹竹女士(上午)

## 議程項目1

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖及市區重建局發展計劃草圖

1. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年九月五日根據原有的《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准(i)馬頭角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K10/30)；(ii)馬鞍山分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/MOS/26)；以及(iii)市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖(重新編號為 S/K10/URA3/2)。核准分區計劃大綱草圖及發展計劃草圖一事於二零二三年九月八日在憲報公布。

#### (ii) 考慮分區計劃大綱草圖及市區重建局發展計劃草圖的申述和意見的聆聽會安排

2. 秘書報告，此議項旨在就考慮(i)《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》；(ii)《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》；以及(iii)《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》的申述和意見的聆聽會安排，徵求委員的同意。

3. 秘書報告，對虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖作出的修訂，涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的公營房屋發展項目，而房屋署是房委會的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的工程可行性研究支持進行擬議公營房屋發展項目。以下委員已就此議項申報利益：

黎志華先生 — 為房委會委員；  
(以地政總署署長的身分)

區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代  
(以民政事務總署 表，而民政事務總署署長  
總工程師(工程)的身分) 是房委會策劃小組委員會  
及資助房屋小組委員會委員；

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來；   |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；                                     |
| 劉竟成先生 | ] | 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；                        |
| 羅淑君女士 | ] |  |
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會委員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；                                 |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協的委員和前僱員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；以及                             |
| 侯智恒博士 | — | 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組成員；以及為土拓署新界北發展相關事宜的名譽專業顧問。 |

4. 秘書報告，荃灣分區計劃大綱草圖的修訂涉及把位於老圍路上半段的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作擬議的私營骨灰安置所發展。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他的配偶在一間於荃灣擁有物業的公司擔任董事。

5. 秘書報告，發展計劃圖涉及一幅位於馬頭角的用地，該圖由市區重建局(下稱「市建局」)提交。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R62)提交了一份申述。市建局亦就發展計劃圖提交了一份意見(C1)。以下委員已就此議項申報利益：

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — 為市建局董事會的非執行董事，以及其轄下委員會的委員；  |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事，以及其轄下委員會的委員；  |
| 馬錦華先生                 | — 為市建局土地、安置及補償委員會及發展項目反對意見評議委員會的成員、市區更新基金董事會董事，以及房協監事會委員。房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討； |
| 黃天祥博士                 | — 目前與市建局和港鐵公司有業務往來。他的公司在馬頭角擁有四個物業；  |
| 黃令衡先生                 | — 為市建局上訴委員團副主席；   |
| 呂守信先生                 | — 為市建局的前執行董事；   |
| 余偉業先生                 | — 為市區更新基金董事會前董事及「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；                |
| 馮英偉先生                 | — 為市區更新基金董事會前董事；  |

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 羅淑君女士 | — | 為市區更新基金董事會前董事；以及房協成員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜； |
| 劉竟成先生 | — | 為房協成員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜；                |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協成員和前僱員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜；            |
| 伍穎梅女士 | — | 她的公司在馬頭角擁有兩個物業；以及                       |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵公司獨立非執行董事。                           |

6. 由於此議項旨在就兩幅分區計劃大綱圖和一幅發展計劃圖的聆聽會安排徵求城規會的同意，而且屬於程序性質，所有已就各項修訂項目及申述／意見申報相關利益的委員均可留在席上。

7. 秘書介紹修訂的細節如下：

- (a) 二零二三年四月二十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)第 5 條展示《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》，以供公眾查閱。該草圖主要涉及：(i)把位於上水華山的一幅土地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制，以作公營房屋發展(項目 A1 及 A2)；以及(ii)把位於公營房屋發展用地西面的一幅土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以重置受擬議公營房屋發展項目所影響的現有垃圾收集站及公廁(項目 B)。在為期兩個月的展示期內，城規會收到三份有效的申述。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；

(b) 二零二三年四月二十八日，城規會根據原有條例第 5 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》，以供公眾查閱。該草圖涉及把位於老圍路上半段的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶。該項修訂旨在落實都會規劃小組委員會局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TW/15)的決定，以作私營靈灰安置所發展。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效的申述。其後，城規會公布這份有效申述的內容，為期三個星期，期間收到兩份有效的意見；以及

(c) 二零二三年四月二十一日，城規會根據原有條例第 5 條展示《靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》，以供公眾查閱。該圖涉及一幅位於馬頭角的土地，而該幅土地在發展計劃圖上主要劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 62 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 11 份有效的意見。

8. 秘書報告，由於所收到的申述和意見性質相似，因此建議把分區計劃大綱圖及發展計劃圖各自的所有有效申述和意見分別整合為一組進行聆聽，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。現暫定於二零二三年十一月由城規會全體委員考慮該兩幅分區計劃大綱圖及一幅發展計劃圖的申述和意見。

9. 經商議後，城規會同意上文第 8 段的聆聽會安排。



## 九龍區

### 議程項目2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10920 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

10. 秘書報告，由市區重建局(下稱「市建局」)提交的發展計劃圖涉及一幅位於馬頭角／九龍城明倫街／馬頭角道的用地。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(R244)已提交一份申述。市建局(C1)亦已就發展計劃圖提交意見。以下委員已就此議項申報利益：

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；  |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；  |
| 馬錦華先生                 | — 為市建局土地、安置及補償委員會及發展項目反對意見評議委員會的成員、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。房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討； |
| 黃天祥博士                 | — 目前與市建局有業務往來。他的公司在馬頭角擁有四個物業，以及其近親在九龍城擁有一個物業；   |

- 黃令衡先生 — 為市建局上訴委員團前副主席；
- 呂守信先生 — 為市建局的前執行董事；
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事會前董事和「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；
- 馮英偉先生 — 為市區更新基金董事會前董事；
- 羅淑君女士 — 為市區更新基金董事會前董事及房協委員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 劉竟成先生 — 為房協委員，房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 黃傑龍先生 — 為房協委員和前僱員，房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 伍穎梅女士 — 她的公司在馬頭角擁有兩個物業；
- 侯智恒博士 — 為香港大學(下稱「港大」)僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家族成員的捐款；以及過往曾與恒基公司有業務往來；

- |       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 廖凌康先生 | — 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾接受恒基公司的贊助； |
| 徐詠璇女士 | — 為港大前僱員，該大學先前曾接受恒基公司的捐款；以及       |
| 何鉅業先生 | — 目前與恒基公司有業務往來。                   |

11. 委員備悉，劉竟成先生、何鉅業先生、黃天祥博士和伍穎梅女士因事未能出席會議，而馬錦華先生則尚未到席。由於鍾文傑先生和黎志華先生涉及直接利益，因此委員請他們就此議項暫時離席。由於黃令衡先生、余偉業先生、廖凌康先生、侯智恒博士和徐詠璇女士所涉利益間接，以及呂守信先生、馮英偉先生、黃傑龍先生和羅淑君女士沒有參與這份發展計劃圖的事宜或提交相關意見，因此委員同意他們可留在席上。

[鍾文傑先生和黎志華先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

12. 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或表明會出席聆聽會的人士外，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。

13. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

#### *政府的代表*

##### 規劃署

- |       |              |
|-------|--------------|
| 黎萬寬女士 | — 九龍規劃專員     |
| 馮智文先生 | — 高級城市規劃師／九龍 |

李樂敏女士 — 城市規劃師／九龍

機電工程署

余紹培先生 — 高級工程師

*申述人、提意見人和他們的代表*

R 52 — 鄭世傑

王淑娥女士 — 申述人的代表

R 70 — 丘枚正

陳蘇女女士 — 申述人的代表

R 71 / C 3 — 羅安理

黃琳女士 — 申述人和提意見人的代表

R 88 — 黎妍君

黎妍君女士 — 申述人

R 95 — 袁聖佩

袁聖佩女士 — 申述人

R 111 — 黎蘇蝦

黎蘇蝦女士 — 申述人

R 118 — 胡漢明

胡漢明先生 — 申述人

R 120 — 黎智鴻

黎智鴻先生 — 申述人

R 123 — 李柏儀

李柏儀女士 — 申述人

R 160 — 羅志芳

羅志芳女士 — 申述人

R 165 — 何楚欣

杜玉儀女士 — 申述人的代表

R 170 — 黃士盛

黃學勝先生 — 申述人的代表

R 185 — 黎月圓

黎月圓女士 — 申述人

R 236 — 馬頭角道 113 號及明倫街 25 號業主立案法團

鄭家耀先生 — 申述人的代表

R 240 — 王韋菁

王韋菁女士 — 申述人

R 243 / C 4 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R 244 — 香港中華煤氣有限公司 (The Hong Kong and China Gas Company Limited) (Towngas)

梁志剛先生 — 申述人的代表

R 247 / C 5 — 九龍城交通 (Kowloon City Transport)

黃弘曆先生 ] 申述人和提意見人的代表

陳景珩先生 ]

楊子權先生 ]

C 1 — 市區重建局 (Urban Renewal Authority)

關以輝先生 ] 提意見人的代表

何雅心女士 ]

李懿婷女士 ]

14. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。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，然後會邀請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人和他們的代表也會獲分配十分鐘作口頭陳述。在申述人、提意見人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提

醒他們。所有到席的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人及他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府代表、申述人、提意見人及他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

15. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。高級城市規劃師／九龍馮智文先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括關於用地 KC-018 的發展計劃草圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10920 號(下稱「文件」)。用地 KC-018 被馬頭角道、土瓜灣道、翔龍灣及海濱包圍，被劃為「住宅(甲類)」地帶，並有一部分地方顯示為「道路」，用地的地積比率限制訂為 6.5 倍(住用)及 1 倍(非住用)，建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。用地 KC-019 被香港房屋協會已規劃的發展項目、土瓜灣道、馬頭角道和海濱包圍，亦被劃為「住宅(甲類)」地帶，並有一部分地方顯示為「道路」。用地 KC-019 的地積比率限制和建築物高度限制與用地 KC-018 的相同。兩幅用地沿海濱一帶的範圍已指定作 20 米闊的海濱長廊，毗鄰的地方則指定只可用作「商店及服務行業」和「食肆」用途。市建局的用意是把兩幅用地重建作住宅、零售和政府、機構或社區用途。

16. 主席表示，由於將由市建局重建的用地 KC-019 位於用地 KC-018 的北鄰，因此規劃署在簡介中一併闡述兩幅用地。然而，議程項目 2 的申述人和提意見人的口頭陳述以及答問部分應聚焦於用地 KC-018。

17. 副主席接着請申述人、提意見人及申述人的代表闡述他們的申述／意見。

R70—丘枚正

18. 陳蘇女女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持用地 KC-018(亦稱「五街」)的重建。KC-018 內的樓宇破舊失修，對居民構成危險，尤以颱風季節和雨季期間為甚；
- (b) 一些業主已就「五街」的重建成立關注組。該關注組早前曾致函政府，促請盡快展開用地 KC-018 和 KC-019 的重建項目，以改善該區的居住環境。全面重建兩幅用地可達致協同效應，並促進該區的經濟發展，有利提供公共設施；以及
- (c) 用地 KC-018 的一些業主是長者，身體狀況日差。雖然他們在重建後需要遷出該區，但鑑於擬議重建能惠及社區，他們支持加快擬議重建。

[余烽立先生此時到席。]

R71／C3—羅安理

19. 黃琳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她代表 R71／C3，R71／C3 在用地 KC-018 擁有一個物業，位於明倫街，是她唯一擁有的物業。R71／C3 年屆 78 歲，自一九九一年起在其物業居住。然而，她因身體變差，無法爬樓梯前往其物業(並不設置升降機)，遂於二零一九年遷出；
- (b) R71／C3 的物業在空置期間遭非法佔用，因此她亦十分擔憂保安問題；以及
- (c) 收購和賠償安排應公平。

R 88 — 黎妍君

20. 黎妍君女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在「五街」擁有一項物業；
- (b) 「五街」內的樓宇日久失修，存在不少問題，包括鼠患、照明不足、石屎損毀及結構不穩。樓宇狀況欠佳對居民構成危險，尤以風季及雨季為甚；以及
- (c) 她支持加快重建，改善該區的居住環境。

R 95 — 袁聖佩

21. 袁聖佩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在「五街」擁有一項物業，並在該處居住了大約30年。該區位處海旁，鄰近公共交通設施(包括九龍城碼頭及巴士總站)，四通八達，重建潛力大。用地 KC-018 南鄰的現有發展項目(翔龍灣)亦設有多項設施，可應付社區的需要。此外，區內尚有一些快將落成的新發展項目，而擬建的海濱長廊將可通往啟德；
- (b) 用地 KC-018 內的樓宇日久失修，存在不少問題，對現有居民的生活質素造成不良影響，確有迫切需要重建「五街」；以及
- (c) 她支持重建，為海濱帶來新景象。她促請市建局盡快一併展開用地 KC-018 及用地 KC-019 的重建計劃，以改善居住環境及市容。

R 118 — 胡漢明

22. 胡漢明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在用地 KC-018 內的明倫街擁有一項物業；



(b) 他認同其他申述人及提意見人在陳述時提出的觀點。用地 KC-018 內的樓宇及其物業均日久失修、石屎剝落，在裏面居住並不安全；以及

(c) 他促請市建局盡快收樓。

#### R 120—黎智鴻

23. 黎智鴻先生作出陳述，要點如下：

(a) 該區的樓宇日久失修，存在不少問題，包括鼠患。應該盡快重建用地 KC-018；以及

(b) 由於他即將需要搬家，故想知道如果他在別處另購一項物業，是否需要繳付雙倍印花稅。

#### R 123—李柏儀

24. 李柏儀女士作出陳述，要點如下：

(a) 她是「五街」關注組的成員。重建該區可改善居住環境，並解決新寶工商中心附近的水浸問題。此外，重建亦有助把用地 KC-018 及 KC-019 西面邊界旁的一段土瓜灣道由四線擴闊至六線，從而解決該處現時在繁忙時間出現的交通擠塞問題；

(b) 重建可提供機會活化該區，並可促進土瓜灣區的經濟發展。她亦支持擬議的海濱長廊；以及

(c) 應一併重建用地 KC-018 及 KC-019，並闢設更多商用空間，令經濟和社區發揮更大的協同效應。她支持上述兩幅用地的重建，並促請市建局加快重建程序。

R 165 – 何楚欣

25. 杜玉儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在用地 KC-018 內居住，是「五街」關注組的成員；
- (b) 用地 KC-018 內的樓宇破舊失修，存在環境衛生情況惡劣和漏水等多個問題。重建可提供零售設施、食肆、海濱長廊和單車徑；以及
- (c) 基於公眾利益，她支持用地 KC-018 及 KC-019 一併進行重建。此外，在用地 KC-019 進行辦公室發展，亦可帶來經濟效益。

[黃幸怡女士此時到席。]

R 185 – 黎月圓

26. 黎月圓女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在「五街」居住約 20 年；
- (b) 用地 KC-018 內的樓宇破舊失修，存在環境衛生情況惡劣等多個問題。現有的舊樓不設升降機，對年長的居民而言甚為不便。然而，她無意遷出該區，理由是該區交通方便，亦是她現時的社交生活圈子，而且商店和服務一應俱全；
- (c) 在用地 KC-018 附近和啟德(包括啟德郵輪碼頭)有一些新發展項目。有關的重建項目應與啟德和九龍東的發展項目進行整合，提供連貫的海濱長廊；以及
- (d) 她支持在用地 KC-018 進行重建，並促請市建局早日展開有關重建項目，令土瓜灣煥然一新。

R236—馬頭角道 113 號及明倫街 25 號業主立案法團

27. 鄭家耀先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是馬頭角道 113 號及明倫街 25 號業主立案法團的代表。相關的業主都支持重建，不僅因為他們的舊樓會被收購，也是為了土瓜灣長遠的可持續發展；
- (b) 在用地 KC-018 劃設「住宅(甲類)」地帶及增加已規劃的人口，可活化該區。重建用地 KC-018 和 KC-019 及發展附近的啟德體育園，可吸引其他地區的人士前往該區消遣及工作，所帶來的活化效果與香港島前北角邨的重建項目相若；
- (c) 他支持重建用地 KC-018 和 KC-019，並建議應在重建項目中提供更多商業及辦公室元素，以支持經濟發展，特別是用地 KC-019，因為該處的新寶工商中心曾培育出多個知名的香港品牌。此外，重建項目亦須提供更多泊車位及街市設施，以配合規劃人口的增加。雖然該區設有休憩用地及康樂設施(包括海心公園、土瓜灣遊樂場及建於中九龍幹線隧道之上的已規劃園景平台)，但亦應增設網球、手球及健身等的康樂設施；
- (d) 由於用地 KC-018 位於策略性位置，在重建時應提供連貫的海濱長廊；
- (e) 港鐵屯馬線通車後，該區的交通連接雖已得到改善，但區內的巴士服務有所減少。政府應就用地 KC-018 及用地 KC-019 以北的前機電工程署工場用地的累計交通影響作出全面評估，並應落實改善措施，例如增加巴士班次、增設前往西貢及新界東的巴士路線，以及增加開往中環及灣仔的渡輪服務；

(f) 雖然馬頭角煤氣廠位於附近，但考慮到該區亦有其他重建項目(如翔龍灣)，在用地 KC-018 進行重建所造成的風險影響應屬於可以接受水平；以及

(g) 他支持重建用地 KC-018 和 KC-019。

#### R 240—王韋菁

28. 王韋菁女士作出陳述，要點如下：

(a) 她持有的物業位於用地 KC-018 內的興賢街。她同意其他申述人／提意見人在陳述期間所提出的意見。很多單位在下暴雨期間均有嚴重的漏水情況，故有迫切需要盡快展開重建；以及

(b) 她支持重建用地 KC-018，並促請市建局加快重建程序。

#### R 243 / C 4—Mary Mulvihill

29. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

(a) 沒有跡象顯示 KC-018 的重建項目獲廣大市民支持；

(b) 擬議建築物高度有違馬頭角發展項目所採用的梯級式建築物高度概念，即建築物高度由內陸地區向海濱一帶遞降。用地 KC-018 重建項目的高樓大廈(主水平基準上 120 米)會在視覺和空氣流通方面對周邊的發展項目造成影響；

(c) 根據《香港規劃標準與準則》，區內的政府、機構及社區設施嚴重不足。只有 1.3% 的整體總樓面面積預留用作政府、機構及社區設施，但總樓面面積卻有一成會撥作零售用途。KC-018 的擬議政府、機構及社區設施所佔百分比甚低，不能接受。KC-018 及 KC-019 兩幅用地的政府、機構及社區

設施供應的百分比相加起來，只佔整體總樓面面積約 1%。市建局應提供更多政府、機構及社區設施，因為市建局的營運有賴公帑支持。市建局指基於用地限制和需要平衡各方而不能在項目內增設更多政府、機構及社區設施的回應，實在值得商榷。她要求用地 KC-018 應有不少於 5% 的整體總樓面面積預留作政府、機構及社區用途；

- (d) 毗鄰翔龍灣的商場已設有約 50 間店鋪。鑑於最近零售空間的需求下降，網購持續增長的趨勢，她質疑是否需要在用地 KC-018 增設大型零售設施。此外，擬議零售設施會與區內現有的商鋪競爭，對他們造成損害；
- (e) 當局沒有表明會採取什麼措施，以確保毗連海濱長廊的零售帶可行。據她觀察，本港現有海濱發展項目均沒有提供消費者所需類型的餐飲設施。舉例說，前北角邨用地的重建項目原本建議闢設的戶外餐飲設施並沒有落實；
- (f) 既然翔龍灣已設有約 260 個泊車位，她質疑是否還有需要提供大量泊車位。該區的公共交通設施完善，並設有多條巴士線，而九龍城渡輪碼頭附近亦有巴士總站。政府應改善公共交通服務，如有需要，應增加巴士線的數目；
- (g) 考慮到該區與啟德之間的距離，以及兩區之間缺乏公共交通連接，應鼓勵以單車代步。用地 KC-018 有需要提供單車泊位，以配合海濱長廊已規劃的單車徑；
- (h) 關於海濱連接，當局無法保證擬議海濱長廊將會方便使用者。她提及前北角邨用地重建項目下的私人海濱發展項目，指發展商在地下商鋪裝設櫥窗阻擋由商鋪直通海濱長廊的通道，無法令海濱長廊恢復活力；

- (i) 「海濱廣場」(位於用地 KC-018 及 KC-019 建築物之間的休憩用地)的描述誤導，該處只不過是行人通道，沒有為小童而設的動態康樂設施。她指紅磡渡輪碼頭附近一個棄置的巴士總站變成供小孩騎單車的熱門康樂場地，是成功的例子；以及
- (j) 市建局沒有考慮採用海綿城市設計。市建局應在其區內的重建項目提供防洪用的雨水蓄洪池。有見近期各區的水浸問題嚴重，當局應重新評估在土瓜灣闢設有關設施的需要。

#### R 244 — 香港中華煤氣有限公司(Towngas)

30. 梁志剛先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他的陳述涵蓋煤氣公司就 KC-018 及 KC-019 發展計劃圖所提交的申述；
- (b) 馬頭角煤氣廠自一九五零年代開始運作，目前的煤氣產量約佔全港煤氣總產量的五分之一，對於確保在用量高峰期及應付緊急情況的煤氣供應是必需的。馬頭角煤氣廠是具策略性且不可或缺的煤氣廠，對於確保香港有可靠煤氣供應是必需的；
- (c) 用地 KC-018 和 KC-019 距離馬頭角煤氣廠不足 100 米，位於馬頭角煤氣廠潛在危險裝置諮詢區範圍內。兩幅用地上的重建項目涉及約 2 200 個住宅單位、零售、餐飲、社會福利設施及戶外廣場，將導致居住及流動人口大幅增加；
- (d) 煤氣公司採用很高的氣體安全標準，並已審慎採納定量風險評估的建議，對馬頭角煤氣廠進行內部改裝。根據《香港規劃標準與準則》第十二章，除非能「在合理而實際可行的情況下把風險減至最低」的範圍之內，位於潛在危險裝置諮詢區範圍內的大型發展計劃，通常不會獲潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(下稱「委員會」)批給許可；

- (e) 市建局於二零二一年擬備的定量風險評估並未納入向城規會提交的規劃綱領內。有別於先前所提交的定量風險評估，市建局的技術須知(僅為定質風險評核)並沒有就如何解決重建項目所產生的氣體安全問題提供定質細節或足夠資料。擬建的戶外海濱廣場(長 120 米，寬 25 米至 40 米)將吸引訪客前往該區，但未知市建局的風險評估有否考慮海濱廣場流動人口增加的情況。此外，根據建議的緩解措施，當局應盡量避免於面向馬頭角煤氣廠的地面設置長椅／休憩處，惟擬議海濱廣場與此建議背道而馳。重建後，建議的緩解措施即使得到落實，也無法將風險水平降低至目前的水平。據估計，對諮詢區內的範圍造成的額外危險會大增，羣體風險(可能發生死亡事故的機率)將增加至 38% 以上；以及
- (f) 雖然確實有需要增加單位供應，以應付住屋需要，但從公眾安全的角度而言，煤氣公司對用地 KC-018 及 KC-019 的重建項目有所保留。倘在兩份發展計劃圖的《註釋》及《說明書》中加入備註，要求市建局提交定量風險評估，而有關評估須符合政府及煤氣公司的要求，則煤氣公司隨時都可撤回申述。煤氣公司願意與相關各方探討可接受的方案，而在項目實施階段亦應諮詢煤氣公司。

### R247 / C5—九龍城交通

31. 黃弘曆先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 九龍城交通在二零一七年由一些九龍城區的居民成立；
- (b) 用地 KC-018 及 KC-019 坐落於土瓜灣及啟德海旁之間的策略性位置。二零一四年的九龍城市區更新計劃建議闢設一條由尖沙咀延伸至啟德的連貫海濱長廊。雖然市建局建議在用地 KC-018 及 KC-019 重建時闢設海濱長廊，但目前所建議的海濱長廊只可通往啟德，由於缺少了翔龍灣用地該段的長廊，故無法連通南面的海濱長廊；

- (c) 根據《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》的《說明書》，大部分的海旁範圍預留供公眾使用。啟德與毗鄰地區由方便舒適的行人網絡連接。不過，由於位於翔龍灣的一段海濱仍不開放予公眾進入，因此由尖沙咀延伸至啟德的七公里長已規劃海濱長廊的連接會被切斷。當局應把握機會闢設無間斷的連貫海濱長廊，連接啟德都會公園、海濱飲食廊、中九龍幹線園景平台及海心公園；
- (d) 根據二零零六年的「啟德規劃檢討」，馬頭角海濱沿途的一些土地用途(包括毗連翔龍灣的馬頭角煤氣廠)與擬議海濱長廊不相協調，建議把有關設施遷往別處。在馬頭角及啟德闢設連貫海濱長廊的建議亦已在二零零六年刊憲的《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》的《說明書》中反映。九龍城交通已在二零二二年十月去信海濱事務委員會，就海濱長廊在九龍城區中斷一事提出關注，並促請海濱事務委員會解決有關問題；
- (e) 城規會在二零二三年二月十日考慮用地 KC-018 及 KC-019 的兩份新發展計劃草圖時，有一些委員曾詢問位於上述用地的一段海濱長廊與區內其他海濱長廊的連接，以及海濱長廊可以延伸至多遠。立法會議員李慧琼亦曾在二零二三年二月詢問可否要求煤氣公司調整煤氣設施的界線或把建築物後移，以便闢設連貫的海濱長廊。有關事項其後在二零二三年七月二十四日的立法會研究與海濱相關的政策事宜小組委員會上討論。政府回應指，當局會繼續與相關的私人土地擁有人進行磋商，以研究能否釋出有關的海濱地點闢設行人通道，倘無法就釋出有關海濱用地一事與土地擁有人達成共識，當局也會制定替代連接方案(例如興建高架橋及行人板道)的發展時間表。據悉，發展局在向九龍城交通作出的回覆中指，毗連翔龍灣的煤氣調壓站的作用，是為中九龍及東九龍供應煤氣。有關用地內設有一個碼頭，以便把石腦油運送至附近的馬頭角煤氣廠；



- (f) 沒有令人信服的理由繼續關閉及延遲落實位於翔龍灣的一段海濱長廊。正如航攝照片所示，煤氣設施的界線範圍內有數幢構築物。參考一宗擬闢設煤氣調壓室並在二零二二年七月二十九日獲城規會批准的規劃申請(編號 A/K9/279)，當局認為位於海旁的同類供氣壓力調節設施不會對行人安全構成嚴重影響。另一例子是觀塘運載危險品車輛的碼頭(下稱「危險品車輛碼頭」)，當危險品車輛碼頭不使用時，行人便可經由危險品車輛碼頭進入觀塘海濱長廊與觀塘渡輪碼頭的巴士總站之間的地方；以及
- (g) 鑑於有需要開放毗連翔龍灣東面界線的 65 米長狹長土地，以闢設連貫的海濱長廊，因此應在用地 KC-018 及 KC-019 的發展計劃圖的《註釋》及《說明書》中加入規定，要求政府及市建局積極研究並落實位於翔龍灣的一段海濱長廊。政府、市建局及煤氣公司應進行可行性研究，以克服闢設連貫海濱長廊的技術限制，並應向公眾公布研究的結果，以供參考。此外，煤氣公司應向公眾提供相關資料，包括該處的煤氣設施的布局及照片，以及有關碼頭用作運送石腦油的次數及時間等詳情。

### C1 — 市區重建局 (Urban Renewal Authority)

32. 李懿婷女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 市建局於二零二二年十月七日展開土瓜灣／馬頭角兩份發展計劃圖(即 KC-018 及 KC-019)的法定規劃程序。有關用地先前在《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》上主要劃為「綜合發展區」地帶，以及顯示為「道路」的地方。這兩幅用地在兩份發展計劃圖上主要劃為「住宅(甲類)」地帶，以及顯示為「道路」的地方；
- (b) 就擬議發展參數而言，用地 KC-018 的最高住用地積比率限為 6.5 倍，非住用地積比率限為 1 倍(即整體總樓面面積約為 78 720 平方米)，住用總樓面面積為 68 220 平方米(1 280 個單位)，作商業／

零售用途的非住用總樓面面積為 10 500 平方米，作政府、機構及社區用途的非住用總樓面面積為 1 000 平方米，並設有 434 個附屬泊車位。有關重建計劃預預定二零三三年完成；

- (c) 市建局就此項發展項目所定下的規劃願景和發展策略包括：(i)以統一全面的設計進行海濱發展，協助政府落實其願景，提供一條連貫的海濱長廊；(ii)把建築物後移，以便進行已規劃的土瓜灣道擴闊工程；(iii)重新規劃現有道路和行人網絡，以加強該區的連接和提升步行環境；
- (d) 市建局的建議旨在為社區帶來以下規劃裨益，包括：(i)沿東面邊界興建一條 20 米闊的海濱長廊；(ii)把建築物從土瓜灣道後移，以便進行已規劃的道路擴闊工程；(iii)沿海濱長廊闢設闊 10 米的兩層高零售帶，其上方的建築物亦會後移，從而令海濱一帶增添活力；以及(iv)重新規劃道路網絡，以打造一個地面露天海濱廣場，而該廣場將設有美化環境設施、休憩處及行人通道，從而加強東西向的連接和與海濱的連繫；
- (e) 自有關項目展開以來，市建局人員一直主動走訪商戶，了解他們所關注的事宜。市建局會協助受影響的營運者物色合適的處所繼續營運。部分受影響的業主表示，由於土瓜灣位置方便，適合他們營運業務，他們有意在重建後重返該區。此外，R236 及 R238 支持在用地 KC-018 及 KC-019 進行全面重建，這樣做既可提高土地使用效率，增加就業機會，促進經濟發展，亦可透過提供商業、零售及社區設施，配合社區的需要；以及
- (f) 因應營運者的關注，以及 KC-018 的 R236 及 R238 和 KC-019 的 R2 所提交的申述，市建局建議修訂兩份發展計劃圖的《註釋》和《說明書》，把非住用地積比率訂為不多於 1.5 倍，並同時把發展項目的總地積比率維持在 7.5 倍，以便提供更大彈性，讓目前的商戶可以重返用地經營，並提供一

定面積的商用空間，以滿足未來人口的需要。修訂非住用地積比率的建議不會推高發展密度，也不會令建築物高度增加。

33. C1 的代表關以輝先生補充說，除 R236 及 R238 建議在用地 KC-18 提供商業樓面空間和商業服務設施外，其他申述人 (R70、R123、R165 及 R236) 亦在作出口頭陳述時表示用地 KC-018 及用地 KC-019 應一同進行重建，並應增加商業及／或辦公室用途的總樓面面積。

[會議小休。]

34. 由於政府的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表會回答。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。主席繼而邀請委員提問。

#### *海濱廣場、海濱長廊及連接*

35. 部分委員提出以下觀點及問題：

- (a) 鑑於翔龍灣有一段 65 米長海濱未能駁通，以致闢設連貫的海濱長廊無法實現。是否可透過小規模填海或在內陸地區另設通道等的其他方法，解決此樽頸問題；以及
- (b) 市建局有否建議在用地 KC-018 的建築物內或海濱長廊提供單車泊車位。

36. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該段海濱長廊由翔龍灣私人擁有(九龍海旁地段第 102 號餘段)，目前建有煤氣公司的設施。由於有關設施仍在運作中，短期內難以開放該海濱範圍以闢設行人通道。不過，倘日後馬頭角煤氣廠用地(劃為

住宅(甲類)地帶)根據「住宅(甲類)」地帶的規劃意向重建作住宅用途，則有關設施或可遷往別處；

- (b) 《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》的《說明書》已訂明政府的願景是把啟德與毗鄰地區連繫起來。政府將繼續就闢設連貫的海濱長廊探討不同方案，例如在土瓜灣道附近的內陸地區或待馬頭角煤氣廠重建後在翔龍灣用地闢設長廊；
- (c) 由於翔龍灣用地的海濱位於 KC-018 發展計劃圖的涵蓋範圍外，故不能接納 R247 的建議，即在發展計劃圖的《註釋》或《說明書》中加入規定，要求市建局及相關各方研究及落實該段海濱長廊；以及
- (d) 當局會在共融通道闢設單車泊車位及附屬設施。共融通道是騎單車人士與行人共同享用的單車徑網絡，貫通多條海濱長廊、啟德的休憩用地及發展計劃圖用地。

37. C1 的代表關以輝先生補充說，設於用地 KC-018 及 KC-019 的 20 米闊海濱長廊將構成共融通道的一部分，並可能會闢設單車徑。用地 KC-018 及 KC-019 重建後將提供約 750 個泊車位，以符合《香港規劃標準與準則》所訂的較高標準。有關泊車位將設於三層的地庫層，若要增設一層地庫作單車泊車位之用，在技術上存在困難，因有關用地鄰近現有海堤。市建局將在詳細設計階段進一步改良設計，以及探討提供一些單車泊車位的可行性。

38. 主席表示，發展局會就開放翔龍灣海濱地區一事與相關私人土地擁有人磋商，以便闢設連貫海濱長廊。由於相關煤氣設施和碼頭仍在運作中，要即時開放有關地區存在限制。若有關氣體設施不需再運作，屆時便可藉着重建馬頭角煤氣廠，開放有關海濱地區。她補充，政府將跟進有關於發展計劃圖涵蓋範圍外闢設海濱長廊的事宜。

39. R247/C5 的代表黃弘曆先生補充說，政府將與相關私人土地擁有人跟進有關開放位於翔龍灣的海濱一事，他感謝政府作出積極回應。他重申九龍城交通提出修訂用地 KC-018 及

KC-019 發展計劃圖的「住宅(甲類)」地帶的《註釋》和《說明書》的建議，以加入以下規定：(i)沿位於翔龍灣的海濱地區闢設行人通道，以闢設一條連貫的海濱長廊以無縫連接茶果嶺、馬頭角和紅磡；以及(ii)政府和市建局應主動與相關土地擁有人共同商討闢設海濱長廊的方案。有關《註釋》和《說明書》的擬議修訂可為政府與相關各方的磋商提供清晰基礎。

### 風險方面

40. 一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 馬頭角煤氣廠地契的有效期於何時屆滿，以及該用地日後重建的已規劃土地用途；以及
- (b) 鑑於煤氣公司表示在用地 KC-018 及 KC-019 闢設的海濱廣場連戶外餐飲設施將吸引更多流動人口，有關定量風險評估有否考慮額外流動人口。

41. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士及機電工程署高級工程師余紹培先生作出回應，要點如下：

- (a) 馬頭角煤氣廠的地契將於二零三四年到期。馬頭角煤氣廠於一九九八年在馬頭角分區計劃大綱圖上改劃為「住宅(甲類)」地帶。該地帶的規劃意向是作高密度住宅用途。因此，從規劃的角度來說，預期長遠而言馬頭角煤氣廠會被淘汰。由今年起計的 10 年時間內，煤氣公司應預先規劃有關氣體網絡和供應，以及決定是否有需要向政府申請延長有關契約；
- (b) 有關煤氣廠的南廠之前已重建為翔龍灣。該用地於二零零六年改劃為「住宅(甲類)1」地帶。翔龍灣發展商所提交的定量風險評估載有擬議緩解措施，以處理委員會所關注的安全問題。同樣地，有關用地 KC-018 重建項目的定量風險評估亦已獲委員會通過，故應可予接受。因此，無須按照 R244 的建議加入備註，以要求市建局提交符合政府及煤氣公司要求的定量風險評估；

- (c) 市建局曾就有關 300 米諮詢區範圍內(包括用地 KC-018 及 KC-019)的發展對馬頭角煤氣廠所構成的影響進行定量風險評估，以評估相關的風險水平。該定量風險評估於二零二一年完成，並獲委員會通過。委員會諮詢相關政府部門後，認為各項風險水平可以接受。市建局在二零二二年曾進行定質風險影響評估，所得結論顯示，與已獲通過的定量風險評估所採用的人口數目相比，重建項目不會導致人口增加，亦不會對已獲通過的定量風險評估報告所指出的風險水平造成負面影響；以及
- (d) 在二零二一年獲委員會通過的定量風險評估已顧及區內重建項目(包括用地 KC-018 及 KC-019)所帶來的居民、工作和流動人口。在已獲通過的定量風險評估中，戶外活動的行人流量屬保守推算的數字。根據《香港規劃標準與準則》第十二章，風險評估應主要着重居住和工作人口，因為他們長期在區內逗留，可能對風險水平有重大影響。

42. 部分委員向 R244 的代表提出以下問題：

- (a) 煤氣公司有否計劃遷移馬頭角煤氣廠；
- (b) 馬頭角煤氣廠現時的運作情況(包括生產量及風險控制措施)為何；
- (c) 翔龍灣是否位於馬頭角煤氣廠的 300 米諮詢區範圍內；以及有關發展商採取了哪些緩解措施以符合安全規定；
- (d) 有關在碼頭運送石腦油次數的資料為何；以及是否有其他將石腦油運送到馬頭角煤氣廠的方式；
- (e) 煤氣公司對風險評估有何具體關注；
- (f) 從企業社會責任角度而言，煤氣公司做了哪些工作，以減少馬頭角煤氣廠對社區造成的風險；

- (g) 開放觀塘危險品車輛碼頭的做法會否適用於翔龍灣一帶；以及
- (h) 委員會就用地 KC-018 重建項目的定量風險評估發出的信函是否具法律約束力，以及市建局是否必須落實委員會要求採取的緩解措施。

43. R244 的代表梁志剛先生作出回應，要點如下：

- (a) 並無計劃遷移馬頭角煤氣廠，而煤氣公司會尋求續約；
- (b) 馬頭角煤氣廠自一九三十年代開始投產。該煤氣廠每年的平均煤氣產能，約佔全港整體煤氣生產量的 20%。馬頭角煤氣廠的產能在旺季會再增加約 10%，因此馬頭角煤氣廠是重要的煤氣設施，用以應付全港穩定以至高峰期的煤氣需求，同時亦是大埔煤氣廠的後備設施；
- (c) 翔龍灣位於馬頭角煤氣廠的南廠前址。為了進行住宅發展項目，須關閉馬頭角煤氣廠兩個煤氣廠房的其中一個，因此該區的風險水平明顯降低。發展商（亦即煤氣公司）已採取多項緩解措施，以回應機電工程署及委員會關注的事宜，以及符合嚴格的安全標準。有關緩解措施包括調整樓宇的布局以減少建築物直接面向馬頭角煤氣廠；提供緊急逃生路線；以及把建築物從碼頭後移 70 米以配合運送石腦油。發展商已就建築物布局進行多輪修訂。羣體風險已維持在與進行重建項目前相同的水平；
- (d) R247／C5 建議開放沿翔龍灣東面邊界一帶的海濱區。關於有關建議，該區已建有煤氣調壓站，為中九龍及東九龍提供煤氣。該煤氣調壓站的規模遠超 R247／C5 作出陳述時所提及位於紅磡的煤氣調壓室，兩者無法相提並論。此外，設於該處的碼頭專門用作運送石腦油至馬頭角煤氣廠；

- (e) 該碼頭每月大約使用一至三次。根據關於危險品的安全規例，石腦油只可經海上運輸。區內並無其他用地可供重置碼頭；
- (f) 市建局提交的文件沒有提供足夠資料(包括定量數據或細節)，說明如何處理用地 KC-018 及 KC-019 的重建項目所帶來的氣體安全問題。至於評估是否已真正考慮了戶外海濱廣場流動人口增加的情況，亦令人存疑。鑑於先前所述的特別情況，雖然就翔龍灣進行的定量風險評估可符合相關的氣體安全標準，但這並不代表區內其他發展亦可符合有關要求。就翔龍灣進行的風險評估，與就用地 KC-018 進行的風險評估相當不同，因為後者涉及大量流動人口及更多露天設計；
- (g) 煤氣公司明白有需要提供更多房屋單位，但從公眾安全的角度反對用地 KC-018 及 KC-019 的重建項目(包括擬議海濱廣場)。居民及流動人口的增加會對安全造成負面影響。擬議發展項目對諮詢區造成額外的危險會大增，令可能發生死亡事故的機率增加超過 38%。市建局於二零二一年提交的定量風險評估，是根據用地 KC-018 的概括設計概念進行的。市建局應向公眾提供有關風險評估的細節，以說明有關評估已採取審慎的做法。市建局須進行另一項定量風險評估，以評估最新的發展建議；
- (h) 煤氣公司定期更改馬頭角煤氣廠的運作模式，以確保氣體安全。舉例而言，煤氣公司於二零一六年拆卸了一個位於土瓜灣道／新山道的煤氣鼓。此舉可減輕對周邊地區的風險影響。煤氣公司亦在廠房的設計上作出其他改進，而這些改善工程不為公眾所知；
- (i) R247／C5 提及觀塘危險品車輛碼頭的實例，與翔龍灣的煤氣設施的情況不同。就觀塘的例子而言，當沒有危險品車輛使用時，該處只是一個碼頭。然而，翔龍灣的煤氣設施仍在運作。鑑於存在火警風



險／惡意破壞的憂慮，容許在調壓站附近闢設行人通道的做法並不理想；以及

- (j) 在 2019 冠狀病毒病疫情後，煤氣用量呈現上升趨勢。隨着政府推行刺激經濟增長的措施，預計煤氣用量會持續上升。

44. C1 的代表關以輝先生在回應委員提問時作出補充，要點如下：

- (a) 用地 KC-018 及 KC-019 的定量風險評估由一間顧問公司負責。該顧問公司為煤氣公司的附屬公司，亦是唯一獲煤氣公司授權就馬頭角煤氣廠 300 米諮詢區範圍內的擬議發展項目進行定量風險評估的代理人，而項目倡議人別無選擇，不能挑選其他顧問。該顧問會直接向委員會提交定量風險評估以供審批，而且該顧問在研究期間和研究完成後亦以定量風險評估屬煤氣公司的商業秘密為由，未有向市建局提供有關定量風險評估的詳情。市建局僅收到一頁的定量風險評估行政摘要；
- (b) 委員會於二零二一年通過一份定量風險評估(涵蓋用地 KC-018 及 KC-019)，但市建局須採取多項緩解措施，包括(i)落實為施工和運作階段制訂的緊急應變計劃；(ii)盡量減少面向馬頭角煤氣廠的窗戶；(iii)開設一條固網直線電話，以便發展項目管理辦事處與馬頭角煤氣廠在緊急情況下直接溝通；以及(iv)安裝易燃氣體偵測系統，以便在發生易燃氣體洩漏的情況下向市民發出警報。市建局將執行緩解措施，以符合委員會提出的法定規定；
- (c) 事實上，已獲通過的定量風險評估所採用的最高夜間人口數目為 5 699 人，而發展計劃圖的最高夜間人口數目則減至 5 200 人。委員會及相關政府部門對發展計劃圖並無負面意見；

- (d) 此外，獲委員會通過的定量風險評估以保守的方式進行評估，並將往來啟德體育園的流動人口納入考慮；以及
- (e) 他負責擬備翔龍灣項目的定量風險評估書。一如 R244 所述，該定量風險評估需多輪修訂，主因是有關發展項目建議分期完成。

45. 主席表示，C1 的代表指出由於定量風險評估性質敏感，顧問未有向市建局提供定量風險評估的詳情，故此市建局未能公布定量風險評估報告的內容以供公眾查閱。在二零二一年進行的定量風險評估所假設的最高人口數目多於發展計劃圖定質評核所採用的假設。市建局進行的風險評估及評核絕不粗略籠統，已反映最新的發展參數。她補充，馬頭角煤氣廠根據特殊用途契約持有，指定用作生產煤氣。根據既定政策，有關契約不會自動續期，續期與否及續期條款有待政府檢討。相關決策局會在契約年期屆滿前審視馬頭角煤氣廠的需要，並會在決定是否為有關契約續期前，考慮社會對煤氣的整體需求，以及馬頭角煤氣廠與周邊高密度發展項目是否協調。

#### *政府、機構或社區設施的供應*

46. 一些委員提出以下問題：

- (a) 市建局建議把政府、機構或社區設施的樓面空間訂為相等於不超過整體總樓面面積 5%，有何理據；
- (b) 擬議的政府、機構或社區設施是否獲豁免計入總樓面面積；以及
- (c) 現行政策有沒有規定在項目中最少要提供多少政府、機構或社區設施。

47. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應說，根據發展計劃圖中有關「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，在計算總樓面面積時，用作政府所規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，將會豁免計算在內。

48. C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據從地區出發的規劃方針及考慮到用地的面積，市建局建議從用地 KC-018 及用地 KC-019 中的非住用部分分別撥出相等於總樓面面積 1 000 平方米及 500 平方米的地方，以作政府、機構或社區用途。除了政府、機構或社區用途外，重建項目亦會提供其他規劃增益，包括一條不少於 20 米闊的海濱長廊、一個闊度不少於 25 米的地面露天海濱廣場，以及設有餐飲設施的零售帶。海濱事務委員會認為，海濱的露天食肆會為海濱地區增添活力。考慮到定量風險評估，倘若在用地 KC-018 進一步增加政府、機構或社區設施，會令風險水平增加。市建局會探討在其日後的同區項目中增設政府、機構或社區設施是否可行；以及
- (b) 雖然公營房屋發展項目會預留相等於整體住用總樓面面積 5% 的樓面空間作政府、機構或社區用途，但有關做法在市建局的項目中並非強制的規定。

#### 空氣流通及視覺方面

49. 一些委員提出以下意見及問題：

- (a) 考慮到重建項目對空氣流通造成的影響、景觀開揚度，以及翔龍灣的建築物高度(主水平基準上 176 米)，有沒有空間放寬用地 KC-018 的建築物高度(主水平基準上 120 米)；
- (b) 請就翔龍灣平台的規模提供詳細資料；
- (c) 關於 R243 / C4 就重建項目的視覺影響提出的關注，有沒有關於保護私人景觀的法定條文；以及
- (d) 從海濱吹進內陸地區的盛行風和氣流會改善擬議的海濱廣場的通風。不過，在夏季從西南面吹進的風會被翔龍灣的高樓(主水平基準上 176 米高)阻擋，而且市建局建議在用地 KC-018 闢設的建築物間距

未必能有效加強空氣流通。有見及此，市建局有沒有措施可改善夏季的空氣流通，特別是針對海濱廣場使用者的措施。

50. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 用地 KC-018 位處海旁，倘若進一步增加建築物高度，可能與新的海濱發展(例如位於用地 KC-019 北面，建築物高度為主水平基準上 100 米的香港房屋協會已規劃的發展項目)不相協調。與內陸地區地積比率更高的其他發展項目相比，把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米最為理想，而且亦足以容納擬議總樓面面積(總地積比率為 7.5 倍)；
- (b) 至於翔龍灣平台的建築物高度，北面靠近「五街」的平台的高度大部分約為主水平基準上 29 米，而南面靠近新碼頭街的平台的高度則為主水平基準上 15 米；以及
- (c) 現時並無關於保護私人景觀的法定條文。

51. C1 的代表關以輝先生補充說，雖然西南方吹來的風會被翔龍灣阻擋，但用地 KC-018 的通風會因沿南面界線劃設的 10 米闊非建築用地而得到改善。市建局在規劃單位的排列分布時，已顧及由內陸地區眺望海濱的公眾景觀，而且市建局僅建議在用地 KC-018 的東部興建少量單位。

#### *設計及管理方面*

52. 副主席提出以下問題：

- (a) 如何能使橫跨用地 KC-018 及 KC-019 的海濱廣場達致融合的設計；
- (b) 海濱廣場日後的管理安排如何；以及
- (c) 有何方法鼓勵在海濱範圍闢設戶外餐飲設施，令海濱範圍增添活力。

53. C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據他們過往在多個不同項目(例如馬頭角)的經驗，市建局及用地 KC-018 及 KC-019 的發展商會簽訂發展協議書，讓市建局可審視及監管海濱廣場的設計和發展，以確保可達致統一且融合的設計；
- (b) 市建局會統籌用地 KC-018 及 KC-019 日後的發展項目，而海濱廣場的管理有多個方案，例如：(i)把管理指定交由一間發展商負責；(ii)由兩間發展商共同管理；或(iii)由市建局負責管理，即與上環永樂街廣場現時的管理安排相若；以及
- (c) 20 米闊的擬議海濱長廊不會交予政府，而市建局會與兩幅用地的發展商協調，務求令海濱範圍增添活力。此外，根據契約，海濱廣場並不視作公眾休憩用地，此舉可提供彈性闢設戶外餐飲設施及推動地方營造。海濱長廊任何時間均會向公眾開放，而海濱廣場則會在合理時間內向公眾開放，市建局也會考慮海濱廣場對兩幅用地的住用部分的易受影響用途所造成的影響。

*建議對非住用地積比率作出的修訂*

54. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉 C1 建議修訂用地 KC-018 及 KC-019 的地積比率限制，以便為增設非住用用途提供彈性。規劃署只建議修訂 KC-019 發展計劃圖的《註釋》和《說明書》，而沒有建議修訂 KC-018 發展計劃圖的理據為何；以及
- (b) 根據市建局過往的經驗，受影響的營運者在重建後重返用地的機會有多大。

55. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，就市建局提出修訂這兩份發展計劃圖的《註釋》和《說明書》建議而言，由於就 KC-018 提交的書面申述當中沒有明確地建議賦予

更大彈性，以便在 KC-018 提高非住用地積比率／增設非住用用途，因此規劃署沒有建議對 KC-018 發展計劃圖作出有關修訂。儘管如此，城規會可考慮各申述人在聆聽會上作出口頭陳述時所提出的解釋／闡述後，決定須否修訂 KC-018 發展計劃圖。

56. C1 的代表關以輝先生借助一些投影片，指出用地 KC-019 的一些受影響土地擁有人曾表示，希望在重建後重返用地，例如承繼祖業。把「住宅(甲類)」地帶的最高非住用地積比率訂為 1 倍，不足以提供足夠的非住用總樓面面積，讓該些營運者重返用地。市建局建議修訂兩份發展計劃圖的《註釋》及《說明書》，把最高住用地積比率修訂為不多於 6.5 倍，並同時把發展項目的總地積比率維持在 7.5 倍，以便給予更大彈性提供更多非住用樓面面積，讓現有商戶可以重返用地經營。一些申述人(KC-018 的 R70、R123、R165 及 R236)在聆聽會上作出口頭陳述時表示，用地 KC-018 及 KC-019 應進行重建，並同時提供額外的非住用樓面面積。因此，市建局要求城規會接納這些申述，並建議修訂 KC-018 的《註釋》及《說明書》。現時與受影響營運者的討論並不具約束力，現階段未能確定他們在重建後重返用地的機會有多大。

### 其他

57. 一些委員對 C1 的代表提出以下問題：

- (a) 有關重建項目內擬議單位面積的資料；
- (b) 備悉用地 KC-018 與 KC-019 的平台之間設有一個露天海濱廣場，該兩個平台可否由有蓋行人通道連接；以及
- (c) 重建項目內會否闢設環保回收及垃圾收集的設施。

58. C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 有關單位的平均建築樓面面積及淨實用樓面面積分別約為 500 平方呎及 400 平方呎。關於具體單位面積的資料，要在詳細設計階段才能提供。市建局

已把有關發展項目的最低單位面積訂為 300 平方呎，有關面積與區內的新單位面積相若；

- (b) KC-019 發展計劃圖的《說明書》訂明，市建局會另外探討可否在用地 KC-019 的平台層提供行人天橋接駁位，以便興建一條橫跨土瓜灣道的行人天橋（由其他發展商興建），把內陸地區以西一帶與海濱連接起來。發展局起動九龍東辦事處亦建議在用地 KC-018 與 KC-019 之間提供連接。市建局會在詳細設計階段，探討可否藉地面、地下或天橋形式提供有關連接；以及
- (c) 市建局承諾會在其項目中落實環保措施及關設環保設施。舉例而言，市建局一直與土拓署聯繫，研究可否把區內轄下的重建項目連接並使用區域供冷系統。然而，中央空調系統較適用於大規模的非住用用途。

59. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。她多謝政府部門的代表、申述人、提意見人和他們的代表出席會議。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、申述人、提意見人和他們的代表此時離席。

[會議於下午一時二十五分休會午膳。]

60. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

61. 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) 何珮玲女士	主席
--------------------------	----

黃令衡先生	副主席
-------	-----

侯智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

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

倫婉霞博士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生



運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
王志恒先生(議程項目 3)

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
王國良先生(議程項目 4 至 10)

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

## 九龍區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖  
編號 S/K22/URA2/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10920 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

62. 主席表示，在此議程項目(即議程項目 3)的簡介和提問部分結束後，城規會將一併進行議程項目 2 和 3 的商議部分。

63. 秘書報告，市區重建局(下稱「市建局」)提交的發展計劃草圖涉及一幅位於馬頭角／九龍城的用地(用地 KC-019)。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」)(R3)已提交一份申述。此外，金城營造集團有限公司(R2)亦提交了一份申述。市建局(C1)亦就該發展計劃草圖提交了意見。以下委員已就此議項申報利益：

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — 為市建局董事會的非執行董事，以及其轄下委員會的委員；  |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事，以及其轄下委員會的委員；  |
| 馬錦華先生                 | — 為市建局土地、安置及補償委員會及發展項目反對意見評議委員會的成員、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。房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討； |

- 黃天祥博士

— 目前與市建局有業務往來；他的公司在馬頭角擁有四個物業；其近親在九龍城擁有一個物業；以及利基－金城聯營是他的公司的客戶；
- 黃令衡先生

— 為市建局上訴委員會前副主席；
- 呂守信先生

— 為市建局前執行董事；
- 余偉業先生

— 為市區更新基金董事會前董事及「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；
- 馮英偉先生

— 為市區更新基金董事會前董事；
- 羅淑君女士

— 為市區更新基金董事會前董事；以及房協委員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 劉竟成先生

— 為房協委員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 黃傑龍先生

— 為房協委員和前僱員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；以及曾與發展局就使用用地 KC-019 北鄰的一幅土地發展房協專用安置屋邨的事宜進行商討；

- |       |  |
|-------|--|
| 伍穎梅女士 | — 她的公司在馬頭角擁有兩個物業；  |
| 侯智恒博士 | — 為香港大學(下稱「港大」)僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家族成員的捐款；以及過往曾與恒基公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾接受恒基公司的贊助；                        |
| 徐詠璇女士 | — 為港大前僱員，該大學先前曾接受恒基公司的捐款；以及                              |
| 何鉅業先生 | — 與恒基公司有業務往來。  |

64. 委員備悉，廖凌康先生、馮英偉先生、劉竟成先生、何鉅業先生、黃天祥博士和伍穎梅女士因事未能出席會議／下午的會議；鍾文傑先生和黎志華先生已暫時離席；以及馬錦華先生尚未到席。由於黃令衡先生、余偉業先生、侯智恒博士和徐詠璇女士所涉利益間接，以及呂守信先生、黃傑龍先生和羅淑君女士沒有參與發展計劃圖或提交有關的申述和意見，因此委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

65. 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或表明會出席聆聽會的人士外，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的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

66. 以下政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

**政府的代表**

規劃署

黎萬寬女士 — 九龍規劃專員  
馮智文先生 — 高級城市規劃師／九龍  
李樂敏女士 — 城市規劃師／九龍

機電工程署

余紹培先生 — 高級工程師

**申述人、提意見人和他們的代表**

R2 — 金城營造集團有限公司 (Kum Shing Group Limited)

張雅汶女士 ]

*KTA Planning Limited*

黃沛茜女士 ] 申述人的代表

*思滙顧問有限公司*

潘惠貞女士 ]

R3 — 香港中華煤氣有限公司 (Towngas)

梁志剛先生 — 申述人的代表

R4 / C28 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R5 / C29 — 九龍城交通 (Kowloon City Transport)

黃弘曆先生 ]

陳景珩先生 ] 申述人和提意見人的代表

楊子權先生 ]

C1 — 市區重建局 (Urban Renewal Authority)

關以輝先生 ]

何雅心女士 ] 提意見人的代表

李懿婷女士 ]

67. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人和他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

68. 主席亦表示，由於這個議程項目所涉的重建項目(即項目 KC-019)位於議程項目 2 所涉的重建項目(即項目 KC-018)旁邊，故部分事宜可能已在上午會議中討論。政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表應簡略地作出簡介／口頭陳述。

69. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

70. 高級城市規劃師／九龍馮智文先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括發展計劃草圖的背景及發展計劃、申述人及提意見人所提出的理由／建議、規劃評估，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10920 號(下稱「文件」)。

[區英傑先生在規劃署進行簡介期間到席。]

71. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述／意見。

## R2 – 金城營造集團有限公司 (Kum Shing Group Limited)

72. 黃沛茜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人(即 R2)為新寶工商中心的擁有人之一。新寶工商中心屬發展計劃草圖涵蓋的範圍，而申述人的辦公室設於新寶工商中心內。申述人反對把用地

KC-019 由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把地積比率限制訂為 7.5 倍(住用地積比率為 6.5 倍，而非住用地積比率則為 1.0 倍)。此外，申述人建議把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，總地積比率為 9 倍；

- (b) 與市建局藉重建破舊失修樓宇以補充房屋單位供應的其他一般住宅重建項目不同，新寶工商中心為一幢使用中的六層工業大廈，樓齡相對較小(於一九七九至一九八一年落成)，樓宇狀況尚可，而且大部分單位都在營業；
- (c) 就「住宅(甲類)」地帶內的一般住宅重建項目而言，在建築物的最低三層只容許作商業／零售／社會福利設施用途。市建局在擬備發展計劃草圖時既沒有顧及新寶工商中心的獨特之處，亦沒有制定具體措施，回應受影響商戶的需要；
- (d) 根據規劃署在二零二零年全港工業用地分區研究下進行的調查，馬頭角／土瓜灣「綜合發展區」地帶內的工業大廈(下稱「工廈」)(包括新寶工商中心)近半數的營運者表示，若工廈須重建，他們希望可在同區繼續經營。參照市建局有關 KC-019 項目的第二階段社會影響評估報告，56% 的新寶工商中心商戶表示希望市建局協助他們尋找新處所，讓他們繼續經營業務。就此，市建局同意在切實可行的情況下協助他們在附近物色合適的處所，供他們重置並繼續經營業務。此外，16% 作出回應的調查商戶指出，其僱員主要對擬議重建項目表示關注，理由是他們憂慮在業務重置後會失業，或擔心往返工作地點不方便；
- (e) 受影響的營運者繼續在土瓜灣／馬頭角地區經營業務的機會甚微，理由是當局打算逐步淘汰區內「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶和「綜合發展區」地帶的全部工廈，以進行住宅發展，而區內只有兩幢工廈比新寶工商中心較遲落成；

- (f) 當局應探討透過劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的方式，以全面共融的模式進行市區重建，鼓勵在工廈的重建計劃中進行混合用途發展，並採用較高的地積比率，從而為受影響的商戶預留更多非住用總樓面面積。與「住宅(甲類)」地帶相比，劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶可提供更大彈性，以便在重建項目中非住宅部分進行准許類別的非污染非住宅用途(例如資訊科技及電訊業、辦公室、訓練中心和批發行業)，而非住宅部分與住宅部分會有適當的實際分隔。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的擬議總地積比率為 9 倍，亦與區內現有發展相協調；以及
- (g) 有關上述劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議，實為一個共贏的規劃解決方案。市建局在修訂發展計劃草圖可更具彈性，從而增加非住用途所佔的部分，並回應受影響營運者的需要。從規劃角度而言，擬議的「其他指定用途」註明「混合用途」用途地帶有助在 KC-019 項目內提供不同的就業機會，抵銷因重建建議而喪失的職位，這是該區保持繁榮興旺的關鍵。

### R3 — 香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)

73. 梁志剛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在上午的會議上所作的口頭陳述已涵蓋 KC-018 和 KC-019 這兩個項目。他總結指煤氣公司是出於公眾安全的考慮才提出申述，並非反對重建；以及
- (b) 倘能就該兩個項目進行適當的定量風險評估，可以撤回所作的申述。

### R4 / C28 — Mary Mulvihill

74. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：



### 查閱城市規劃委員會文件

- (a) 對她來說，要瀏覽頁數眾多的城規會文件是有難度的。根據修訂後的《城市規劃條例》，她在申述聆聽會議上只能代表自己而不能代表其他人，而且只有 10 分鐘時間作口頭陳述。過往，她在一定程度上依賴「提意見」階段(即就申述提出意見)，因為在此階段會有一些她可能沒有注意到的新資料和新觀點。由於取消了「提意見」階段，文件如難以查閱的話，公眾便有可能錯過文件中一些重要的資料，此舉確實危險。城規會網站上的文件應方便取閱，即容易在小型家用電腦下載，而且具備關鍵字搜尋功能；

### 就業機會流失和環境影響

- (b) 九龍灣業安工廠大廈、火炭穗輝工廠大廈、長沙灣宏昌工廠大廈及葵涌葵安工廠大廈最近有數百租戶被迫遷。這些地區有大量藍領勞動人口，情況近似土瓜灣。新寶工商中心樓齡不足 50 年，使用率高，亦沒有結構問題，因此不應拆卸；
- (c) 大興土木和發展無度使全球暖化的影響加劇，並已構成問題。當局不應為了增加收入而重新發展狀況良好的樓宇，特別是承諾推動減少排放的市建局，更不應這樣做；
- (d) 有關用地先前劃為「綜合發展區」地帶而非作住宅用途，這意味着該區的服務和設施供應須取得平衡。重建會導致就業機會流失；
- (e) 市建局進行重建側重於提供房屋，以致居所與職位地點分布失衡，剝奪了區內人士(尤其是家庭主婦)在徒步範圍內找到工作的機會；
- (f) 市建局回應稱受影響的營運者可以在擬議重建項目的零售平台復業，此說法實屬誤導，因為購物商場不會租給經營工場、倉庫等的企業；

### 公營／資助房屋的供應

- (g) 考慮到毗鄰為房協專用安置屋邨發展項目，用地 KC-019 的任何重建項目應交由房協發展作同一用途，為居民提供多一個獲得居所的選擇，讓他們可留在區內居住，達致全面發展；
- (h) 鑑於利率上升和經濟不景氣令住宅銷量大幅下降，當局應聚焦於為居住條件欠佳的人提供房屋，即提供公營或資助房屋。政府可向市建局補償所涉的費用；
- (i) 市建局表示在有關用地進行公營房屋或資助房屋發展，並不符合《市區重建局條例》(下稱《市建局條例》)和《市區重建策略》訂明的市區更新原則和政策方向。不過，從具凌駕性的公眾需要的角度而言，公眾肯定是需要公營而非私營房屋。市建局無理由可促使住戶搬遷及收回土地，而不可將用地交還給政府以提供房屋予有需要的人；

### 政府、機構及社區設施

- (j) 擬議的政府、機構及社區設施僅佔 KC-019 項目整體總樓面面積約 0.85% (500 平方米)。然而，香港房屋委員會和房協所進行的公營房屋項目，均預留相當於住用總樓面面積約 5% 的總樓面面積作社會福利設施之用。市建局無理由可獲豁免遵守這項要求。至於最近由私人發展商提出的第 12A 條規劃申請，私人發展商亦須在其發展計劃中提供政府、機構及社區設施。政府近日在啟德用地的招標中，規定中標者須負責興建部分地下購物街，以及在日後的發展項目中提供政府、機構及社區設施。雖然市建局解釋所提供的政府、機構及社區設施佔項目整體總樓面面積百分比偏低是因為要闢設海濱長廊和商店及餐飲設施，但這個說法未能令人信服；
- (k) 市建局應出售而非保留購物商場，以套現資助其重建項目；

### 單車泊車位的供應

- (1) 兩個重建項目(即 KC-018 及 KC-019 項目)將提供超過 700 個泊車位。建議刪減 10 至 20 個泊車位以供停泊單車之用。啟德現有的單車泊車位距離重建項目用地甚遠，對未來居民來說並不方便；

### 馬頭角煤氣廠

- (m) 馬頭角煤氣廠用地的特殊用途契約將於二零三四年屆滿，距今僅約 10 年。馬頭角煤氣廠的遷置工作十分複雜，目前尚未有搬遷計劃。政府也沒有關於馬頭角煤氣廠用地的發展計劃。煤氣公司無意遷置馬頭角煤氣廠，由於該公司為地產發展商擁有，令人質疑無意遷置是因為煤氣供應問題的緣故，抑或是該發展商對馬頭角煤氣廠用地及其周邊地區有其他計劃；

### 其他方面

- (n) 市建局應讓市民知道海濱長廊會否由市建局管理或出售給其他發展商。倘海濱長廊賣給發展商，則絕對不能保證海濱會充滿活力；
- (o) 市建局已成為一個讓政府能繞過本身的規例和政策聲明的機制，就此個案而言，當局迴避了政府、機構及社區設施的提供和煤氣公司所關注的安全問題；以及
- (p) 與已核准的啟德分區計劃大綱圖的建築物高度(主水平基準上 65 米)相比，發展計劃草圖主水平基準上 120 米的建築物高度限制肯定會帶來重大的影響，但有關的影響尚未獲適當評估。

R5 / C29 — 九龍城交通 (Kowloon City Transport)

75. 黃弘曆先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府致力落實優化海濱措施，深得市民讚賞；
- (b) 馬頭角煤氣廠是具有潛在危險的裝置，但煤氣公司 (R3) 的代表沒有向城規會提供煤氣廠的詳細布局設計及內部設施的資訊，亦沒有闡述與馬頭角煤氣廠相關的風險和後果，以及就所涉及的風險提供具體例子；
- (c) R3 代表在早上的聆聽會上提到煤氣公司每月只會使用翔龍灣對開的現有碼頭一至三次，以便運送用作生產煤氣的石腦油。因此，所涉的海濱範圍(長 65 米)可能可以開放予公眾使用。相關的例子之一是紅磡海逸豪園的海濱，儘管該處附近已有一個超高壓變電站(400 千瓦)，但還是向公眾開放。開放相關海濱範圍的建議不涉及高昂成本，還可提升煤氣公司的形象。他希望 R3 的代表可在是次會議上承諾與政府和市建局聯繫，研究能否開放該處海濱的全部或部分範圍，或以其他方式，例如改善土瓜灣道和新碼頭街的行人環境，從而加強用地 KC-018 和用地 KC-019 與南面已規劃／現有的海濱長廊的連接；
- (d) 為達到上述目的，建議按照早上的聆聽會所討論的內容，修訂兩份發展計劃草圖的《註釋》和《說明書》。擬議說明書的修訂已顧及私人土地問題、開放相關海濱存在的不確定性，以及一旦無法達成共識的情況；
- (e) 當局可以先興建與開放海濱地帶相關的硬件／基礎設施(例如豎設指示牌和優化相關海濱範圍的環境以提升景觀開揚度)，與此同時着手處理長遠的管理、運作和實施問題，做法與觀塘汽車渡輪碼頭相類似；以及

- (f) 考慮到土瓜灣海濱與紅磡連通的需要及重要性，建議定期藉立法會會議等方法，向公眾交代建議的最新進度。此外，當局可進行可行性研究以探討有何技術限制，並就建議制訂推行時間表。同時亦應公布關於馬頭角煤氣廠布局設計和照片的研究資料，以及目前經翔龍灣對開碼頭運送石腦油的相關安排，讓公眾查閱。

### C1 — 市區重建局 (Urban Renewal Authority)

76. 李懿婷女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) KC-018 及 KC-019 這兩個項目於二零二二年十月七日展開，由市建局按照市建局條例第 25 條藉發展計劃方式實施。用地 KC-019 先前在啟德分區計劃大綱圖上被劃為「綜合發展區」地帶，該地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供海濱長廊、休憩用地和其他配套設施。這幅用地現時在發展計劃草圖上被劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方；
- (b) 根據現有的概念方案，用地 KC-019 內的擬議發展項目的整體總樓面面積約 58 620 平方米(住用總樓面面積：50 800 平方米；非住用總樓面面積：7 820 平方米)。用地可提供約 950 個中小型單位，落成年份為二零三三年；
- (c) KC-019 項目採用規劃主導的模式，項目的願景如下：
  - (i) 發展設計完善的海濱，並協助政府實現構建世界級海濱長廊的願景；
  - (ii) 騰出更多地面空間，以便落實土瓜灣道由四線增至六線的道路擴闊工程，改善土瓜灣舊區與啟德發展新區之間的連繫；

- (iii) 重整和重新規劃現有道路及行人路網路，改善該區的連接及易行度；
- (d) KC-018 及 KC-019 這兩個項目均會闢設一條 20 米闊的海濱長廊，並會設有兩層高的零售帶，增添活力；
- (e) 建議在綜合重建項目中心位置闢建一個最少 25 米闊的露天海濱廣場，以改善通道連接。此外，建議沿海濱廣場闢設零售餐飲商店，讓海濱氛圍伸延至馬頭角內陸地區。兩個項目將合共提供 1 500 平方米總樓面面積用作闢設政府、機構和社區設施 (KC-018 項目約有 1 000 平方米，KC-019 項目約有 500 平方米)；
- (f) 倘其中一個上述重建項目未能進一步推展的話，以上規劃增益便無法全面實現；
- (g) 自這兩個重建項目展開以來，市建局一直主動探訪每一個受影響的商戶，以了解他們對重建項目、運作需要及搬遷要求的關注。他們主要的關注包括基於承傳祖業的特殊理由，希望在重建後重返用地；以及需要遷置空間，讓他們繼續在該區營運。受影響的商戶亦認為土瓜灣位置方便，可配合他們的營運需要。根據現行機制，如有需要，市建局會在切實可行情況下，協助受影響商戶物色合適的處所，讓他們可於替代處所繼續營運；
- (h) 在收到的發展計劃草圖的申述當中，表示支持申述所提出的意見包括，透過上調地積比率增加土地供應，以盡量善用市區土地；增加就業機會及推動經濟發展；以及引入更多商業及服務設施(R1)。關於對申述的意見，所提出的意見包括受影響的商戶尋求協助，希望能夠在當區繼續經營業務，以及建議在重建項目提供更多商業用途及增設辦公室空間(C15 至 C27)；以及

- (i) 因應收到的申述及意見，建議修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，以便在進行發展時有更大彈性，應付不斷轉變的市場需求。原本「住宅(甲類)」地帶的住用地積比率限為 6.5 倍，非住用地積比率限為 1 倍，現建議就用地 KC-018 及 KC-019 日後的發展作出規定，把住用建築物的最高地積比率限為 6.5 倍或把住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率限為 7.5 倍，以容許住用與非住用總樓面面積互換，但總地積比率仍維持於 7.5 倍。

77. 由於申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請政府的代表、申述人、提意見人及／或他們的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

*新寶工商中心的商業及商貿用途，以及受影響經營者提出重返有關用地經營業務的建議*

78. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 新寶工商中心純工業(例如工場)和商貿用途的比例是多少；另外，把工業轉作商貿用途的趨勢為何；從規劃的角度而言，是否容許把工業用途改作商貿用途；
- (b) 市建局(C1)提及的「預留彈性」，是否指提供更多商業及商貿總樓面面積，以應付受影響的經營者提出重返有關用地經營業務的建議；以及
- (c) 新寶工商中心現有的辦公室及陳列室用途是否合法；如否，是否有必要容納這類非法用途。

79. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據第二階段社會影響評估的結果，新寶工商中心內約三分之一的單位用作辦公室用途，而其餘的作業則為工場、陳列室等。城規會在二零二二年有條

件批准一宗把 3 043 平方米總樓面面積改建作辦公室用途的規劃申請，有關的用途現時正在營運。這情況顯示新寶工商中心的用途正由工業用途轉型至商業／辦公室用途；

- (b) 用地 KC-018 及 KC-019 先前在啟德分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，並已有作住宅用途的清晰規劃意向。這個規劃意向並沒有改變。兩幅用地的主要目標，仍然是作住宅用途，但市建局會預留更多彈性提供非住用用途，以容納那些受影響但與項目相容的用途；以及
- (c) 至於新寶工商中心內的現有用途是否合法，則視乎有關用途是否符合有關樓宇的入伙紙的規定，以及是否已取得有效的規劃許可及有效的租約用途限制短期豁免書而定。預期部分用途已取得必要的許可。

80. 市建局(C1)的代表關以輝先生作出補充，要點如下：

- (a) 根據第二階段社會影響評估的結果，在 64 個受訪經營者當中，有 22 個現正用作開設辦公室、17 個經營工場，四個經營零售業務(包括陳列室)、一個為服務供應商、六個經營其他業務，而其餘 14 個則沒有回覆；
- (b) 有不少九龍區的分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶《註釋》已加入預留彈性提供更多非住用總樓面面積的條文。重建項目實際提供多少非住用地積比率，將視乎重返有關用地經營業務的合資格經營者的數目而定。關於這方面，只有與重建項目兼容的用途(包括辦公室、陳列室及零售業務)才會獲准返回重建用地經營。市建局認為工場與住宅用途不相協調；以及
- (c) 據悉，新寶工商中心內的部分辦公室已取得規劃許可及短期豁免書。至於陳列室用途，既屬「工業」地帶准許的用途，也屬於「住宅(甲類)」地帶的



「商店及服務行業」用途。儘管如此，有一點必須強調的是，項目 KC-019 旨在重建非住宅樓宇。鑑於先前的工業樓宇重建項目先導計劃不太成功，市建局遂採取包容的方式，克服各種限制，以期達致落實推展有關項目的首要目標。此外，市建局也會考慮現有工業經營者希望重返有關用地設立辦公室的意向。

81. 一名委員詢問「祖業」所指為何，市建局(C1)的代表關以輝先生回應表示，「祖業」指自新寶工商中心落成後已在該處經營的公司／業務或已在該處經營數十年的公司／業務，較似家庭式經營，由一代或兩代人經營，以辦公室為主。市建局現時並無既定政策為受影響的祖業商戶作出特別處理／安排。儘管如此，根據受影響商戶的意見和訴求，市建局可制訂與上述安排相關的長遠政策，以供其董事會考慮。

*提供彈性容許住用與非住用地積比率互換及建議對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出的修訂*

82. 一名委員詢問市建局有否考慮其他進一步增加非住用地積比率的方案。市建局(C1)的代表關以輝先生回應表示，市建局大致根據九龍區多份分區計劃大綱圖的《註釋》而擬備《註釋》的修訂。經修訂的《註釋》容許增加非住用總樓面面積。根據目前估計，將非住用地積比率訂於不超過 1.5 倍的水平對重建項目而言已經足夠。市建局考慮到財政影響及單位供應，無意將非住用地積比率訂於 1.5 倍以上的水平。

83. 另一名委員提出以下問題：

- (a) 根據《註釋》的擬議修訂，非住用地積比率(例如將非住用地積比率訂於 7.4 倍)可能遠高於住用地積比率，在《註釋》中訂明非住用地積比率上限是否較理想；以及
- (b) 是否可保留兩份發展計劃草圖的「住宅(甲類)」地帶的原有《註釋》，以避免因需要聆聽進一步申述而導致重建過程延誤，而如要略為提高非住用地積

比率，市建局可藉提交第 16 條申請提出略為放寬有關限制。

84. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 對「住宅(甲類)」地帶《註釋》作出的擬議修訂，容許重建項目的非住用地積比率遠高於住用地積比率。儘管如此，兩份發展計劃草圖的《註釋》清楚列明，「住宅(甲類)」地帶主要用作高密度住宅發展，而此規劃意向可透過在土地契約訂明最高住用及非住用總樓面面積予以落實；以及
- (b) 「住宅(甲類)」地帶的《註釋》訂有條文，訂明可通過提交第 16 條申請，要求略為放寬地積比率以提高非住用地積比率。另一方面，當局有足夠時間根據原有的《城市規劃條例》，在二零二四年二月或之前進行聆聽進一步申述的程序(如有)，並將兩份發展計劃草圖提交行政長官會同行政會議核准。

85. 市建局(C1)的代表關以輝先生亦作出回應，要點如下：

- (a) 倘若城規會認為適宜在兩幅用地的「住宅(甲類)」地帶的《註釋》上訂明最高非住用地積比率為 1.5 倍，市建局沒有異議；以及
- (b) 由於呈交圖則設有法定期限的緣故，倘若城規會同意對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出擬議修訂，也不會導致重建過程延誤。相反，若建議增加非住用地積比率一事，透過提交第 16 條規劃申請供城規會考慮的方式處理，參考大坑西邨的重建個案，重建過程反而會延誤。市建局在近期的重建項目中，不再將重建用地劃為「綜合發展區」地帶(例如利東街)，而是劃為「住宅(甲類)」地帶，藉此精簡整個重建過程，改善社區，惠及舊樓居民。

### 重建新寶工商中心背後的理據

86. 鑑於新寶工商中心的樓齡(約 40 年)及狀況，一名委員詢問市建局(C1)決定重建用地 KC-019 背後有何理據。市建局(C1)的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 市建局已採取綜合全面及小區發展模式進行市區更新。這兩個項目的其中一項規劃增益，是提供 20 米闊的海濱長廊。倘若不推展項目 KC-019，用地 KC-018 便會淪為孤立的用地，而且馬頭角道的已規劃擴闊工程亦未能推展，因為進行有關道路改善工程所需的土地大部分位於用地 KC-019 內；以及
- (b) 城規會一直以來均具遠見，數年前已在啟德分區計劃大綱圖上把用地 KC-018 和用地 KC-019 劃為一個「綜合發展區」地帶，以作綜合發展／重建。若只把用地 KC-018 重建作住宅發展用途，會導致工業和住宅為鄰的問題，新寶工商中心內的工業工場既與住宅發展不相協調，亦會對環境造成負面影響(例如空氣及噪音污染)，因而影響用地 KC-018 的日後居民。

### 海濱連接及連貫性

87. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否有合適的規劃工具，以處理用地 KC-018 及用地 KC-019 外的海濱連接問題。此外，倘若按 R5／C29 的建議對兩份發展計劃草圖的《註釋》和《說明書》作出修訂，是否恰當；以及
- (b) 啟德分區計劃大綱圖有沒有就解決海濱連接等的問題提供彈性。

88. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) R5／C29 的建議所涉及的一段擬議海濱長廊位於 KC-018 及 KC-019 的發展計劃區外。此外，《說

明書》旨在協助公眾了解法定圖則，並闡釋和說明在相關規劃區內各個土地用途地帶的規劃意向，而非一份就如何落實規劃意向提供指引的工作指南。至於在落實規劃意向及目標方面需要採取哪些措施，須視乎現有機制而定。因此，規劃署認為不宜按 R5 / C29 的建議就面向翔龍灣的擬議海濱長廊在兩份發展計劃圖的《註釋》和《說明書》加入備註；以及

- (b) R5 / C29 建議闢設的該段海濱長廊，在啟德分區計劃大綱圖上指定為海濱長廊，是土瓜灣海濱長廊的組成部分。該處的新發展或重建須符合法定圖則的規定。正如她於早上的聆聽會所述，該段海濱長廊由私人擁有，而且有些設施仍在運作中。發展局會作出監督，並主動與相關政府部門聯繫，尋找機會，以實現改善海濱範圍的連接的規劃目標。

89. 另一名委員詢問，當煤氣公司無須使用碼頭時，可否開放翔龍灣對出的相關海濱範圍，以形成一條連貫互通的長廊，供市民享用。煤氣公司(R3)的代表梁志剛先生回應說，除了有關的碼頭外，該處亦有一個大型的煤氣調壓站，24 小時不停為中九龍供應煤氣。倘須搬遷這些設施，將會是一個挑戰，而且可能需要很長時間才能為煤氣調壓站在市區另覓用地。

#### *與馬頭角煤氣廠有關的風險*

90. 一名委員問到，有見牛棚(前馬頭角牲畜檢疫站)位處馬頭角煤氣廠旁邊，而用地 KC-018 及 KC-019 與煤氣廠之間有土瓜灣道相隔，煤氣公司如何緩解煤氣廠運作給周邊一帶帶來的風險，以及如何紓緩運送生產煤氣用的石腦油所涉及的風險。煤氣公司(R3)的代表梁志剛先生回應時表示，煤氣公司一向都是先從源頭減低風險。除上文所述外，以翔龍灣為例，最接近海濱的樓宇從碼頭後移了 70 米，而平台層向海一面的外牆也沒有窗戶。增加與源頭相隔的距離能有效緩解相關風險，而室內風險較室外地方的風險為低。他又表示，牛棚活化計劃是在六、七年前提出的。由於牛棚毗連兩個石腦油油庫，若要推行活化計劃，必須搭建一道 10 米高的擋土牆，並就參觀牛棚訂定訪客人數上限。上述所有通過「距離、屏障和縮減」手段進

行的緩解措施均獲得潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)批准。

91. 同一名委員提出以下跟進問題：

- (a) 就兩個重建項目的風險緩解措施而言，有否向市建局提出「距離、屏障和縮減」方面的具體建議；以及
- (b) 啟德分區計劃大綱圖是否留有彈性，以處理與馬頭角煤氣廠有關的安全問題。

92. 煤氣公司的代表梁志剛先生回應表示，煤氣公司樂意與相關各方聯繫，商討緩解風險的措施及相關事宜。由於兩個重建項目的設計尚未有最終定案，仍有可能改動，加上此刻關於兩個項目的資料並不足夠，煤氣公司或未能在是次會議就有關事項提供具體或明確的回應或建議。

93. 至於啟德分區計劃大綱圖是否留有彈性以處理相關的風險問題，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，指有關諮詢區(包括用地 KC-018 及 KC-019)內發展項目所引發而與馬頭角煤氣廠有關的風險水平的定量風險評估已獲得協調委員會通過。重建計劃如有修訂可按現行機制處理，包括審批所提交的建築圖則。倘所提交的建築圖則內所顯示的計劃與已得到相關技術評估支持並獲通過的原有計劃有顯著差異，署方會通知屋宇署及其他相關部門以採取跟進行動。基於上述機制已經實行，故無須在兩份發展計劃草圖的《註釋》中加入規定，要求項目倡議人提交定量風險評估以徵求政府、市建局及煤氣公司同意。

#### *市建局對商業用途的管理*

94. 一名委員問到，根據《市區重建局條例》提供商業用途及其長遠管理是否屬市建局的職權範圍，抑或市建局應只限於進行住宅連附屬餐飲設施的重建項目。市建局(C1)的代表關以輝先生表示，市建局獲准管理非住用空間／物業(例如商用平台／購物商場)。由財務角度而言，出售非住用空間／物業會帶來一筆收益，但保留這些空間／物業可帶來穩定收入。不過，

市建局有可能會在市建局董事會批准的情況下，保留和管理此類空間／物業，實踐已承諾而發展商難以達成的規劃增益。就 KC-018 及 KC-019 兩個項目而言，在早期規劃階段決定擬議非住用空間／物業會否由市建局持有，未免言之過早。

95. 由於委員再無提問，主席表示申述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。主席多謝政府部門的代表及申述人、提意見人及他們的代表和出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分(議程項目 2 及 3)

96. 商議部分以機密文件形式記錄。

[此時王志恒先生離席，馬錦華先生和王國良先生到席，以及鍾文傑先生和黎志華先生重返席上。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/723

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 662 號 B 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 10922 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

97. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因其公司在打鼓嶺擁有一些土地。

98. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

簡介及提問部分

99. 以下規劃署代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

**規劃署**

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

**申請人及其代表**

李本善先生 — 申請人  
李增林先生 ] 申請人的代表  
廖錦彩女士 ]

100. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

101. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10922 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不支持這宗覆核申請。

102. 主席接着請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

103. 申請人的代表廖錦彩女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的周邊地區並沒有耕地。緊鄰申請地點北面和西面／西南面的地方分別有村屋和通道，而緊鄰申請地點東南面的地方有雜草叢生的休耕地。其東南面較遠處有村屋；
- (b) 參照文件第 1.2 段有關小組委員會的考慮因素，文中指出批准有關申請可能會導致小型屋宇發展在申請地點的東面進一步延伸。申請人同意有關地方應予以保留，以作復耕；

- (c) 緊鄰申請地點西面和北面的地方有一條通道和李屋村土地公(7呎(高)x9呎(闊)x8呎(長))。土地公已存在幾百年，為李屋村歷史和文化遺產的一部分；
- (d) 第82約地段第662號的地盤面積約為6000平方呎。第82約地段第662號當中劃為「鄉村式發展」地帶的一部分(約3218平方呎)於一九六八年歸還政府以興建一條通往李屋村的通道。隨後，申請人發現有部分通道的走線錯誤地侵入第82約地段第662號餘段的範圍內。該部分的土地於二零一五年歸還申請人。申請地點完全位於「農業」地帶內。考慮到第82約地段第662號有一部分土地已歸還政府以興建一條通道，而在申請地點興建小型屋宇可防止鄰近地區滋生昆蟲和生物，希望城規會可從寬考慮這宗申請；
- (e) 一九九零年，申請人首次向地政總署申請在其父當時擁有的申請地點興建小型屋宇，但由於申請地點的業權尚未轉移至申請人名下，申請並不成功。一九九七年，申請人再次提出申請，但由於「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供申請人興建小型屋宇，他沒有在申請書填寫地段編號。雖然李屋村有一幅土地屬申請人的曾祖父所擁有，但基於該幅土地存在家庭糾紛，難以解決。二零一六年，礙於申請人不想放棄一生人一次在村內興建一幢小型屋宇自住的權利，遂向地政總署提出另一宗申請；以及
- (f) 雖然李屋村「鄉村式發展」地帶內有空置土地可供興建小型屋宇，但擁有人通常會自行在土地上進行發展或保留土地給下一代，不會把土地售予其他人。

104. 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。

105. 一名委員問及申請人曾否擁有李屋村劃為「鄉村式發展」地帶的土地。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片作出回應時，解釋指第82約地段第662號A分



段先前由申請人擁有，其後被政府在一九六八年收回，以興建通往李屋村的通道。該地方目前在相關分區計劃大綱圖上則劃為「鄉村式發展」地帶，但在一九九零年前一直不為任何法定圖則所涵蓋。至於申請地點(即第 82 約地段第 662 號 B 分段)，一向屬申請人所擁有。在《坪輦及打鼓嶺中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TKL/1》上，申請地點有部分範圍劃為「非指定用途」地帶(67%)，有部分範圍劃為「鄉村式發展」地帶(33%)。該中期發展審批地區圖於一九九零年八月十七日刊憲，為首份涵蓋有關地方的法定圖則。整幅用地其後在一九九一年七月十二日刊憲的《坪輦及打鼓嶺發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKL/1》上劃為「非指定用途」地帶，以待當局決定申請地點及毗鄰一帶是否適合作農業用途。申請地點自《坪輦及打鼓嶺分計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/1》於一九九四年七月一日刊憲後，便一直劃為「農業」地帶。申請地點在先前版本的法定圖則上顯示為道路的範圍，自二零一零年二月二日刊憲的《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》開始不再顯示為道路，原因是當局已調整道路走線以避開有關地段。申請人的代表廖錦彩女士補充說，第 82 約地段第 662 號 A 分段一直由申請人的祖先所擁有，已有數百年。

106. 地政總署署長黎志華先生確認，政府在一九六八年以收地方式取得第 82 約地段第 662 號 A 分段，以興建通往李屋村的通道，而相關收地程序已在五十多年前完成。申請人確實擁有第 82 約地段第 662 號 B 分段。由於小型屋宇政策在一九七二年才開始實施，而申請地點在一九九零年之前一直都沒有法定圖則涵蓋，他認為其後凡與申請地點有關的規劃申請，均應按現行政策和機制進行評估，而不是考慮過往的土地擁有權。

107. 另一名委員詢問，申請人的土地有何已規劃用途，而根據集體政府租契(舊稱「集體官契」)，有關土地於一九六八年的用途限制為何，以及當時土地擁有權屬誰。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應時表示，該區於一九六八年尚沒有任何法定圖則涵蓋。有關土地很可能是根據集體政府租契批作農業用途。至於土地擁有權方面，有關範圍原本屬第 82 約地段第 662 號範圍內。當局於一九六八年收回第 82 約地段第 662 號 A 分段後，餘下的土地繼續由申請人的家族擁有。秘書補充說，根據文件的附件 A，申請地點現時根據集體政府租

契批租作農業用途。一般而言，在申請地點搭建任何構築物，均須取得地政總署署長的許可。地政總署署長黎志華先生指出，新界的土地早期一般是根據集體官契批作農業用途，而發展限制主要是在當時的土地契約文件中訂明。由於有關土地其後納入法定圖則的涵蓋範圍，用地亦須按規劃制度受到法定管制。儘管第 82 約地段第 662 號 A 分段及第 662 號 B 分段的土地擁有權原本由同一名擁有人持有，但政府於一九六八年收地之後，只有地段第 662 號 B 分段仍屬私人擁有。

108. 申請人的代表廖錦彩女士就土地擁有權作出補充，指除了第 82 約地段第 662 號 A 分段以外，第 82 約地段第 662 號其餘的土地已再細分為地段第 662 號 B 分段(申請地點)及地段第 662 號餘段。地段第 662 號餘段由申請人的父親擁有，擬出租／出售予其他人作停車場，所得收入則用作資助申請人興建小型屋宇。

109. 一名委員詢問申請人的代表，據她所陳述，政府於二零一五年歸還部分土地，其實是甚麼意思，因為第 82 約地段第 662 號 A 分段已經交還政府，現時屬政府所擁有。申請人的代表廖錦彩女士回應時表示，有關通道的走線佔用第 82 約地段第 662 號餘段，她曾就此作出投訴，要求遷移通道以避開私人土地。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士補充說，地段第 662 號 A 分段已交還政府以興建通道，而政府沒有記錄顯示曾把已交還的土地歸還給申請人。地段第 662 號其餘部分的土地所指的是第 82 約地段第 662 號 B 分段，先前規劃用作興建通道。申請人於二零一三年曾就此事向地政總署北區地政處提出投訴，道路走線隨後向西移，避免佔用私人土地。

110. 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。城規會會在申請人及申請人的代表退席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後時間通知申請人城規會的決定。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

111. 主席請委員提出意見。一名委員表示，基於申請人的代表在會上提及政府在一九六八年收回有關土地用作興建通往李屋村的通道的歷史原因，以及申請地點的北鄰及南鄰建有小型屋宇，因此可從寬考慮這宗覆核申請。據悉申請地點東面的地方大部分範圍均植物茂生，倘這宗覆核申請獲得批准，日後亦不應視作該「農業」地帶的小型屋宇申請的先例個案。

112. 另一名委員表示，土地用途規劃隨時間改變，而原居村民通常是從村代表或新界鄉議局獲取有關其土地權益的資訊，而非從政府憲報獲取上述資訊。申請人在其書面申述中提及李屋村的居民代表在申請地點附近擺放建築廢料一事，與這宗覆核申請無關。同一名委員表示，縱然這宗覆核申請可予從寬考慮，但詢問城規會可否行使酌情權，根據《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」)批准這宗覆核申請，另外，就這宗申請批給規劃許可又會否為日後的其他同類申請立下不良先例。

113. 秘書回應該名委員的問題時表示，參考臨時準則(載於文件附件 A 附錄 II)(d)段，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。由於李屋村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，因此城規會應駁回這宗申請。話雖如此，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段等，則城規會或可考慮能否從寬考慮申請。臨時準則(d)段所提及的特殊情況並非詳盡無遺，城規會應考慮這宗覆核申請是否屬於特殊情況的類別。由於收地一事已根據政府當時的政策及機制完成，因此委員在考慮這宗覆核申請時，應決定應否顧及以上情況。地政總署署長黎志華先生表示，政府在一九六八年收回有關土地，而土地擁有人亦已就收地一事獲得合理賠償。小型屋宇政策在一九七二年才實施，而申請地點則是自一九九零年才納入法定圖則所涵蓋的範圍。由於政府過去多年已收回大量土地，倘若參考一九六八年收地前的土地業權情況批准這宗覆核申請，將會對日後的同類申請帶來重大的連帶影響。

114. 大部分委員均同意，一九六八年收地一事並非目前這宗覆核申請的重要考慮因素，而城規會在決定是否批准這宗覆核申請時，應遵循臨時準則。一名委員亦表示，倘這宗覆核申請獲得批准，既會令其他同類個案大幅增加，亦會對其他提出新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請的申請人不公。另一名委員認為，規劃署在劃定李屋村的「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的土地用途界線前，應已考慮有關地方是否適合作農業用途，以及該處的鄉村元素(如有的話)。

115. 主席總結說，大部分委員均同意如文件所建議，駁回這宗覆核申請，主要的考慮因素是李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇，並認為僅基於一九六八年收地一事並不足以讓城規會行使酌情權。

116. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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，會較為恰當。」

[梁家永先生在商議部分進行期間離席。]



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。

123. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

124. 申請人的代表陳國偉先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

(a) 他不同意規劃署於文件第 7.6 段所述的意見，即有關獲批准的同類申請編號 A/NE-KLH/519、533 及 540 的規劃考慮因素不適用於這宗覆核申請，理由如下：

(i) 該段說明申請編號 A/NE-KLH/533 及 540 的申請地點四周緊鄰現有村屋／已獲批准的小型屋宇申請。不過，根據文件圖 R-2b，緊鄰該兩個申請地點四周的地方現時並沒有村屋，只有一些由地政總署正在處理的小型屋宇申請。當城規會於二零一七年批准該兩宗申請時，相信兩個申請地點四周均沒有屋宇。至於申請地點，緊鄰該處北面的地方現時建有屋宇，當中最接近的屋宇與該處僅僅相距 10 米；

(ii) 參照文件第 7.6 段，申請編號 A/NE-KLH/540 的擬議小型屋宇有多於 90% 的覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內。不過，如文件圖 R-2b 所示，倘把「鄉村式發展」地帶邊界的界線與申請編號 A/NE-KLH/540 在位置圖上的申請地點重疊檢視，會發現申請地點在「鄉村式發展」地帶內的範圍其實沒有超過 90%；

(iii) 文件第 7.6 段亦提及，申請編號 A/NE-KLH/519 獲得批准，是考慮到周邊地方有同類申請獲得批准。雖然有關的申請地點完全位於九龍坑分區計劃大綱圖上劃為

「農業」地帶的範圍內，但有關申請於二零一六年獲批准，即城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度考慮小型屋宇發展申請之後。關於申請地點，該處西北面的地方涉及兩宗擬作小型屋宇發展的規劃申請，而該兩宗申請亦已獲城規會批准；以及

(iv) 如文件第 7.6 段所述，申請地點位於九龍坑村和元嶺村「鄉村範圍」的邊陲。參照文件圖 R-2b，申請編號 A/NE-KLH/519 的申請地點亦位於「鄉村範圍」的邊陲，而該宗申請於二零一六年獲城規會批准作小型屋宇發展；以及

(b) 由於在申請地點的擬議小型屋宇覆蓋範圍有接近 80% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且申請地點的周邊地方現時建有小型屋宇，亦有同類申請獲批，因此希望這宗申請可獲從寬考慮，以便回應年輕人的房屋需求，以及更加善用土地資源。

125. 規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

126. 一名委員詢問應如何詮釋「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」）就小型屋宇的覆蓋範圍所訂立的 50% 準則（下稱「50% 準則」），規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應時指出，根據臨時準則，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在相關鄉村的「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，申請則或可從寬考慮。就目前這宗申請而言，雖然有關的覆蓋範圍有超過 50% 坐落於「鄉村式發展」地帶內，但「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請。申請人聲稱經修訂的小型屋宇覆蓋範圍約有 86% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，但規劃署根據申請人就這宗覆核申請所提交的繪圖作出估算，發現擬議小型屋宇坐落在「鄉村式發展」地帶內的覆蓋範圍約有 78.1%。

127. 一名委員從文件圖 R-3 注意到申請地點大部分地方鋪築了硬地面，因此詢問相關的填土工程是否違例，以及申請地點的硬地面是否由申請人鋪築。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應時表示，申請地點一部分劃為「農業」地帶，而另一部分則屬「鄉村式發展」地帶，因此有關的填土活動須符合該兩個土地用途地帶的《註釋》所訂明的規定。不過，現階段未有就申請地點的相關填土工程採取執管行動。申請人的代表陳國偉先生指出，申請人在兩年前購買申請地點，當時該處已鋪築硬地面。

128. 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。他們此時離席。

#### 商議部分

129. 主席請秘書向委員簡介與覆核申請相關的臨時準則。秘書表示，參考文件附件 A 附錄 II 的臨時準則第(a)及(b)段，倘擬建新界豁免管制屋宇／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」內或「鄉村式發展」地帶內，而且有關鄉村的「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。關於目前這宗申請，雖然擬議小型屋宇坐落在「鄉村式發展」地帶內的覆蓋範圍約為 78.1%，但九龍坑村和元嶺村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。因此，這宗覆核申請不符合臨時準則。然而，由於擬議小型屋宇約有 78.1% 的覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內，城規會應考慮是否可從寬考慮。主席繼而請委員提出意見。

130. 一名委員就 50% 準則提問，秘書表示，該準則適用於擬議小型屋宇的覆蓋範圍(即該小型屋宇所覆蓋的土地面積)而非申請地點的面積。在這宗覆核申請中，申請地點坐落於「鄉村式發展」地帶內的百分比(約 48.5%)小於擬議小型屋宇坐落於「鄉村式發展」地帶內的百分比(約 78.1%)。同一名委員亦想起，關於小型屋宇申請，只有當有關用地是在城規會採取較審慎態度前批出許可但申請人在規劃許可屆滿前並無進行擬議發



展，才可獲從寬考慮。秘書同意並補充，如臨時準則第(d)段所述，城規會亦可對騰空地盤從寬考慮。

131. 兩名委員詢問批准申請編號 A/NE-KLH/519、533 及 540 的原因。秘書回應說，根據文件第 7.6 段及圖 R-2a，申請編號 A/NE-KLH/519 主要是基於從寬考慮而獲批准，因為毗鄰申請地點東面界線的地方有數宗同類申請獲得批准，以及九龍坑的「鄉村式發展」地帶以西過去亦有申請獲得批准。申請編號 A/NE-KLH/533 及 540 也是基於從寬考慮獲得批准，因為多於 90% 的小型屋宇覆蓋範圍坐落於「鄉村式發展」地帶內，而且申請地點四周緊鄰現有村屋／已獲批准的小型屋宇申請。後兩宗獲批准的申請所在地點位於一幅狹長土地之上，夾在九龍坑村及元嶺村的兩個「鄉村式發展」地帶之間。

132. 一名委員指出，正如文件圖 R-3 所顯示，申請地點南面及西南面有活躍的農業活動。就此方面，另一名委員認為由於申請地點侵佔「農業」地帶，而且毗鄰常耕農地，倘批准這宗小型屋宇發展的覆核申請，可能會對附近一帶的農業活動造成負面影響。

133. 主席總結，委員普遍同意小組委員會的決定，認為應駁回這宗覆核申請。

134. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 九龍坑村及元嶺村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」



139. 申請人代表李丁有先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 就文件第 7.4 段所載有關小型屋宇的申請，申請地點涉及一宗於二零一零年四月九日提交的小型屋宇申請。該申請其後被地政總署拒絕，因為申請地點十分接近一條現有道路；
- (b) 林村大部分農地現時均已荒廢，並長滿樹木和雜草。餘下的農地主要用作種植抗蟲能力較高的年花，或只供休閒耕作之用；以及
- (c) 他質疑申請用途是否真的會對該區的水質造成負面影響。

140. 由於規劃署代表和申請人代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

141. 一名委員表示，由於將水排放至林村河前可採取緩解措施(例如設置隔油池及截油器)作出處理，而貯存於水塘的水在本質上則會易受污染，故詢問集水區內所收集的地面徑流是貯存在水塘還是排放至林村河。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應時表示，申請地點位於上段間接集水區內。由於沒有資料顯示收集所得的雨水是貯存於水塘還是排放至林村河，水務署在覆檢申請人所提交的資料後，認為有關資料不足以證明申請用途不會實質增加對集水區的污染影響，因此對這宗覆核申請有所保留。

142. 就有關申請人的代表在會上的陳述，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士澄清，有關文件第 7.4 段提及的獲批准申請，是關於在林村「鄉村式發展」地帶內作停車場用途的申請，而非關於興建小型屋宇的申請。有關段落列出批准這些申請的考慮因素，其中包括地政總署沒有收到在這些申請地點興建小型屋宇的申請。

143. 一名委員從文件圖 R-3 及 R-4 留意到申請地點目前已鋪築混凝土硬地面，詢問申請人的代表是否只有這樣才能解決雜草叢生的問題。申請人的代表李丁有先生否認，指申請地點不

宜進行耕種，目前閒置。申請用途能更善用空置土地，也能應付村民的泊車需求。由於填土是非法活動，申請地點已恢復原狀。秘書補充說，申請地點部分地方涉及兩宗規劃執管個案，針對的違例發展與停泊車輛及／或貯物用途有關，當局已向有關土地擁有人發出恢復原狀通知書。關於這點，申請人的代表李丁有先生表示法庭已就有關的非法填土活動判處罰款。

144. 申請人的代表李丁有先生詢問，倘這宗覆核申請獲得批准，城規會會否按照文件的建議附加條件，要求申請人提交並落實隔油池及截油器建議、排水建議和消防裝置建議。主席表示由於申請地點位於集水區內，倘這宗申請獲得批准，城規會很可能會附加以上條件。申請人的代表李丁有先生進一步問及林村其他鄉村的大型私人停車場對水質造成的影響和違例泊車的問題。主席回應時表示每宗涉及私人停車場的申請均會按個別情況考慮。倘所涉地區位於集水區，可以相當肯定的是，批出規劃許可時便已附加相關的規劃許可附帶條件，申請人也必須在展開停車場用途前履行這些附帶條件。規劃事務監督會按情況對違例發展採取執管和檢控行動，情況正如申請人的非法填土個案。

145. 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。他們此時離席。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間離席。]

#### 商議部分

146. 主席請委員表達意見。一名委員表示，雖然申請人認為位於申請地點的臨時私人停車場只有九個泊車位，不會對該區的水質造成不良影響，但這宗申請仍須符合集水區的相關規定。其他委員表示同意。主席總結，委員普遍同意小組委員會的決定，認為應駁回這宗覆核申請。

147. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃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；以及
- (b) 申請人未能證明位於集水區內的有關發展不會對該區的水質造成不良影響。」

### 屯門及元朗西區

#### 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/578

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南坑村 66 號第 118 約地段第 936 號闢設臨時貨倉存放建築器材(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10926 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

148. 由於申請人的代表已等候多時，秘書建議先考慮議程項目 8，委員表示同意。

149. 以下規劃署代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

- |       |                  |
|-------|------------------|
| 區晞凡先生 | — 屯門及元朗西規劃專員     |
| 張齡芝女士 | — 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |

#### **申請人的代表**

- 潘偉新先生  
柯漢周先生

容伯煬先生 — Conrad Tang & Associates Limited

150. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

151. 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助投影片，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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，以及規劃考慮因素及評估，詳情載於城規會文件第 10926 號。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

[區英傑先生於規劃署進行簡介時離席。]

152. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

153. 申請人的代表容伯煬先生和柯漢周先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點不會用作小型屋宇發展，因為申請人並非原居村民。以臨時性質批准申請用途，為期三年，能善用土地資源，而且不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向；
- (b) 申請地點位於南坑村東北面邊緣。緊接申請地點東面的地方劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，該處可見到有臨時構築物和停車場。申請用途與上述「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的那些用途並非不相協調；
- (c) 申請地點的倉庫為圍封構築物，而申請地點和毗連村屋之間現時長有樹木作緩衝之用。由於申請地點沒有作露天貯物和工場用途，因此申請用途不會對周邊地區的環境造成負面影響。申請用途亦沒有對交通和視覺方面造成負面影響，因為申請用途在申請地點營運已久，而倉庫用途自營運以來一直沒有收到任何投訴；

- (d) 申請編號 A/YL-TYST/1123 擬在唐人新村的一幅用地作臨時貨倉用途，所涉用地先前曾獲批准作貯物用途，而且十分接近村屋。城規會在二零二一年認為該宗申請可予容忍，並予以批准。目前這宗申請與該宗申請性質相似，故目前這宗申請的規劃考慮因素應與該宗申請相同；
- (e) 「鄉村式發展」地帶內沒有很多有車輛通道的用地可作倉庫之用。由於只有一宗同類申請(編號 A/YL-TT/145)在二零零三年被城規會拒絕，因此預料批准目前這宗申請不會為日後的同類申請立下不良先例；
- (f) 先前的土地擁有人亦把申請地點作倉庫用途。現闢設的臨時倉庫只是為了貯存小型建築設備及零件。經營倉庫只會產生極少的車輛架次和上落客貨車架次的流量；以及
- (g) 希望城規會可以從寬考慮目前這宗申請，因為員工會在數年內退休，而申請地點的倉庫屆時亦會停止運作。否則，申請人在別無他選的情況下，只可解散員工。

154. 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。

155. 由於委員沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就這宗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。

#### 商議部分

156. 主席請委員提出意見。委員普遍同意小組委員會的決定，認為這宗覆核申請應予駁回。一名委員認為，位於申請地點的臨時貨倉是未事先取得規劃許可的違例用途，此情況已超過 10 年，這宗申請應予駁回。他關注新界的違例發展可能對周

邊地區的排水造成負面影響。另一名委員同意，並認為這宗覆核申請不應獲從寬考慮。

157. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

「(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請用途與周邊住宅區的特色不相協調。」

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/615

在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第9約地段第477號餘段

關設臨時貨倉(為期三年)

(城市規劃委員會文件第10925號)

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

158. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士      一      沙田、大埔及北區規劃專員

159. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

160. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第10925號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的



建議及理據、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」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

161. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

162. 由於委員沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。

#### 商議部分

163. 由於申請人沒有提供額外理據或資料以支持其覆核申請，委員普遍同意，城規會沒有理由偏離小組委員會的決定，這宗覆核申請應予駁回。

164. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 有關發展不符合有關「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(即「規劃指引編號 10」)，因為申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展符合指定作集水地區的地點的發展管制和限制規定。」

西貢及離島區

**議程項目9**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/SK-CWBN/71

擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢白水碗第 227 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時有機農場及教育中心(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10927 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

165. 經商議後，城規會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期兩個月才就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。這是申請人首次要求延期。

**議程項目10**

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

其他事項

166. 餘無別事，會議於晚上七時十五分結束。