

二零二三年十一月三日舉行的城市規劃委員會
第 1306 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

候智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光教授

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
張博先生(上午部分)

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生(下午部分)

民政事務總署總工程師(工程)
張諾敏女士

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生(上午部分)

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士(下午部分)

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

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

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)

洪鳳玲女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

林樹竹女士(上午)

黃立基先生(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二三年十月二十日第 1303 次及第 1305 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年十月二十日舉行的第 1303 次及第 1305 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長於二零二三年九月八日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把(i)《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/37》；(ii)《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/28》；以及(iii)《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述三幅分區計劃大綱圖一事於二零二三年九月十五日在憲報公布。

(ii) 有關考慮分區計劃大綱草圖的申述和意見的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮(i)《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/25》；(ii)《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27》；以及(iii)《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19》的申述和意見的聆聽會安排，徵求委員的同意。

4. 秘書報告，油麻地分區計劃大綱草圖的修訂是為了推展由市區重建局(下稱「市建局」)進行的油麻地及旺角地區研究的一些建議。有關建議已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是該研究的顧

問公司。市建局(CI)亦已就有關分區計劃大綱草圖的修訂提交一份意見。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------|-------|---|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員；以及擁有和與配偶共同擁有位於油麻地的物業； |
| 馬錦華先生 | — | 為市建局轄下土地、安置及補償委員會和發展項目反對意見評議委員會的委員；以及市區更新基金董事會董事； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；並在一家於油麻地擁有物業的公司擔任董事； |
| 黃令衡先生 | — | 為市建局上訴委員團前副主席； |
| 馮英偉先生
余偉業先生
羅淑君女士 |]]] | 為市區更新基金董事會前董事； |
| 呂守信先生 | — | 為市建局的前執行董事； |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶在一家於油麻地擁有物業的公司擔任董事； |
| 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 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

5. 秘書請委員備悉上文第 4 段的利益申報已作以下修改：

- (i) 以往委員若涉及與香港房屋協會(下稱「房協」)有關的利益，除了就房協的項目申報利益之外，亦有就香港房屋委員會(下稱「房委會」)及市區重建局(下稱「市建局」)的項目作出申報，理由是房協與市建局及房委會商討房屋事宜；而委員若涉及與房委會及市建局有關的利益，則只分別就房委會及市建局的項目申報利益，而未有就房協項目作出申報。由於與房協有關的委員先前就房委會／市建局項目所申報的利益屬間接性質，以及為了保持做法一致，與房委會／房協／市建局有關的委員只需分別就房委會／房協／市建局的項目申報利益；以及
- (ii) 以往委員有就所屬機構租用的物業申報利益。由於委員所屬機構租用的物業並不構成實質土地權益，因此有關利益無需申報。

6. 委員贊成以上修改，並同意有關做法應即時生效。

7. 秘書報告，粉嶺／上水分區計劃大綱草圖的修訂旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就兩宗第 12A 條申請(編號 Y/FSS/18 及 Y/FSS/19)作出的決定。申請編號 Y/FSS/18 旨在把靈山村附近一幅用地改劃作擬議私人住宅發展。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。申請編號 Y/FSS/19 旨在改劃松柏塢附近一幅用地，以便進行擬議私人住宅發展，以及原址保留愛園別墅。該改劃申請由許晉亨先生提交。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其中一間公司。許晉亨先生提交了一份申述(R2)及一份意見(C1)。以下委員已就此議項申報利益：

- 余偉業先生 — 過往曾與盧緯綸公司和梁黃顧公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 伍穎梅女士 — 為許晉亨先生的朋友。

8. 秘書報告，古洞南分區計劃大綱草圖的修訂旨在落實城規會轄下小組委員會就兩宗第 12A 條申請（編號 Y/NE-KTS/13 及 Y/NE-KTS/15）所作的決定。申請編號 Y/NE-KTS/13 旨在改劃一幅緊鄰香港賽馬會（下稱「賽馬會」）雙魚河鄉村會所西面的用地，以作擬議的住宅發展。梁黃顧公司是申請人的其中一間顧問公司。申請編號 Y/NE-KTS/15 旨在改劃一幅坑頭路附近的用地，以便進行擬議的住宅發展。該申請由新鴻基地產發展有限公司（下稱「新鴻基公司」）的附屬公司興盈有限公司提交。盧緯綸公司是申請人的其中一間顧問公司。興盈有限公司（R1）提交了一份申述。以下委員已就此議項申報利益：

- 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；為賽馬會普通會員；
- 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；為賽馬會普通會員；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；為賽馬會普通會員；
- 余偉業先生 — 過往曾與盧緯綸公司和梁黃顧公司有業務往來；

- 何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 侯智恒博士 — 曾就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助；
- 蔡德昇先生 — 其機構曾獲賽馬會資助；
- 廖凌康先生] 為賽馬會普通會員；以及
馮英偉先生]
- 陳振光教授 — 為賽馬會全費會員。

9. 由於此議項旨在就三幅分區計劃大綱圖的聆聽會議安排徵求城規會的同意，屬於程序性質，所有已申報利益的委員均可留在席上。

10. 秘書介紹修訂的細節如下：

- (a) 二零二三年六月三十日，城規會根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)第 5 條展示油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/25。該草圖主要涉及：(i)把彌敦道兩旁的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 140 米；(ii)把數幅沿廟街及吳松街的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並加入新的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的《註釋》，以及把建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 115 米；(iii)把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 115 米；(iv)刪除「商業」地帶的地積比率限制；以及(v)把「住宅(甲類)」地帶的住用地積比率由 7.5 倍修訂為 8.5 倍。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，城規會公布這份申述的內容，為期三個星期，期間收到兩份有效的意見；

- (b) 二零二三年五月十二日，城規會根據原有條例第 5 條展示粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27。該草圖主要涉及：(i)把位於馬適路和粉嶺樓路交界處的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並訂明建築物高度限制；以及(ii)修訂「綜合發展區」地帶的地積比率、建築物高度及其他限制，以作住宅發展。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 72 份有效的申述。其後，城規會公布這些申述的內容，為期三個星期，期間收到六份有效的意見；以及
- (c) 二零二三年五月十二日，城規會根據原有條例第 5 條展示古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19。該草圖主要涉及：(i)把位於坑頭村以北面向坑頭路的一幅「綜合發展區」用地訂明區(a)和區(b)及建築物高度限制，以作分期住宅發展；以及(ii)把位於古洞路以南及坑頭路以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並訂明建築物高度限制。在為期兩個月的展示期內，城規會收到三份有效的申述。其後，城規會公布這些申述的內容，為期三個星期，期間收到兩份有效的意見。

11. 秘書報告，由於所收到的申述和意見性質相似，因此建議把各有關分區計劃大綱圖的所有有效申述和意見各自合為一組進行聆聽，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十二月由城規會全體委員考慮這三份分區計劃大綱圖的申述和意見。

12. 經商議後，城規會同意上文第 11 段所述各有關的聆聽會議安排。

(iii) 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 5 號
在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門虎地屯富路屯安里第 132 約地段第 2011 號(部分)
作靈灰安置所用途(極樂寺)
(申請編號 A/TM/530)

13. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/TM/530)的決定提出反對。該宗擬作靈灰安置所用途的申請所涉的地點(下稱「上訴地點」)，在屯門分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶。

14. 這宗覆核申請在二零二一年五月七日被城規會駁回，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為擬議靈灰安置所用途非常接近住宅發展，並要與毗鄰住宅發展共用同一條通道，而且在土地用途方面與周邊地區不相協調；以及
- (b) 批准這宗申請會為情況類似的其他申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會對附近的住宅區造成滋擾。

15. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二二年十月六日、二零二二年十月七日及二零二二年十月十二日就這宗上訴進行聆訊。二零二三年九月二十九日，上訴委員會根據以下的考慮因素裁定這宗上訴得直：

- (a) 現有的靈灰安置所用途符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向—上訴委員會認為上訴地點現有的靈灰安置所符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並留意到上訴地點自一九五五年起已設有宗教機構，並自一九六六年起開始有安放骨灰的金塔(即靈灰安置所用途)。這意味着靈灰安置所用途在毗鄰住宅發展(即疊茵庭)約於二零零零年興建前很

久已經存在。雖然該靈灰安置所用途由附屬用途轉變為須申請規劃許可的用途，但這並不表示上訴人有行為失當的地方。此外，沒有證據顯示曾有刻意隱瞞上訴地點作靈灰安置所用途的情況，政府亦沒有針對該靈灰安置所用途採取執管行動，上訴委員會遂認為有關用途實際上是當局予以容忍的用途。

- (b) 現有靈灰安置所符合有關「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(下稱「規劃指引編號 16」)的規定—上訴委員會認為現有靈灰安置所符合城規會規劃指引編號 16，因為從更廣大區域而言，其在土地用途方面能與周邊環境互相協調，而城規會不應只就特定用途或周邊地方的某項發展，例如疊茵庭而作出考慮。鑑於該靈灰安置所周圍有種植充足的樹木作為緩衝區而且密閉於一幢建築物之內，因此上訴委員會亦不認為上訴地點的靈灰安置所屬於敏感的社區設施。
- (c) 申請獲得批准的累積影響不會對附近的住宅區造成滋擾—在交通影響方面，上訴委員會認為，相關政府部門，包括運輸署認為經修訂的交通管理計劃可以接受，因此認為靈灰安置所會導致交通擠塞的關注並無理據支持。至於共用通道的問題方面，上訴委員會認為，有證據顯示導致交通擠塞的原因是來往住宅發展的車輛，而並非前往上訴地點的車輛。

16. 秘書報告，律政司從法律角度認為沒有法律錯誤或特定的公法理由，可令城規會就上訴委員會的決定展開司法覆核。

17. 委員備悉上訴委員會的決定，並同意律政司的意見。

(iv) 上訴個案的統計數字

18. 秘書報告，截至二零二三年十一月三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有六宗，有待裁決的個案有四宗。

19. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	44
駁回	171
放棄／撤回／無效	213
尚未聆訊	6
有待裁決	4
總數	438

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
(城市規劃委員會文件第 10933 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

20. 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靠背壟道／浙江街的用地(下稱「用地」)。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)已提交一份申述(R62)，另市建局亦提交了一份意見(C1)。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------|---|
| 鍾文傑先生
(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
(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，以及市區更新基金董事會董事； |

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 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一些物業； |
| 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，並曾參與所涉的發展計劃； |
| 余偉業先生 |] | 為市區更新基金董事會前董 |
| 馮英偉先生 |] | 事； |
| 羅淑君女士 |] | |
| 伍穎梅女士 | — | 她的公司在馬頭角擁有多個物業；以及 |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵的獨立非執行董事； |

21. 委員備悉，余偉業先生、黃天祥博士和伍穎梅女士因事未能出席會議，而呂守信先生和黃幸怡女士則不會參與此議項所涉的會議。由於鍾文傑先生、黎志華先生和馬錦華先生涉及直接利益，因此委員請他們就此議項暫時離席。由於黃令衡先生所涉利益間接，而馮英偉先生和羅淑君女士並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、黎志華先生和馬錦華先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

22. 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。

23. 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 |
| 區宇欣女士 | — | 高級城市規劃師／九龍 |
| 顏梅珍女士 | — | 城市規劃師／九龍 |

申述人、提意見人和他們的代表

R5／C3—Lam Wun Lai

- | | | |
|-------|---|----------|
| 林煥禮先生 | — | 申述人和提意見人 |
|-------|---|----------|

R16—Lam Yi Man Meir

- | | | |
|-------|---|-----|
| 林漪汶女士 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R33—林愛玲

- | | | |
|-------|---|-----|
| 林愛玲女士 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R47—許康輝

- | | | |
|-------|---|-----|
| 許康輝先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R49—Wong Mun Wa Irene

- | | | |
|-------|---|-----|
| 黃敏華女士 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R50—Lam Bik Chun

- | | | |
|-------|---|--------|
| 莊繁日先生 | — | 申述人的代表 |
|-------|---|--------|

R51—So Yuet Wah

- | | | |
|-------|---|-----|
| 蘇月華女士 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R55—Gordon Peter Henry

- | | | |
|-------|---|-----|
| 高嘉華先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R56—Chan Yiu Shu Stephen

陳耀樞先生 — 申述人

R58—Tang Chor Fan Julia

鄧楚勳女士 — 申述人

R60—Tang Kin Fan Eric

鄧建勳先生 — 申述人

R61 / C9—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

C1—市區重建局(Urban Renewal Authority)

關以輝先生]
關美寶女士] 提意見人的代表
梁穎欣女士]

24. 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。城市規劃委員會（下稱「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。

25. 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／九龍區宇欣女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括發展計劃草圖的背景、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 10933 號（下稱「文件」）。該發展計劃是市建局回應二零一八年及二零一九年《施政報告》的政策方針的一個先導計劃，旨在重建公務員建屋合作社（下稱「合作社」）計劃用地。發展計劃（約 16 473 平方米）涵蓋主要被劃為

「住宅(甲類)」地帶的地方，並有小部分顯示為「道路」的地方。「住宅(甲類)」地帶的最高住用地積比率及總地積比率分別為 8 倍和 9 倍，建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，並提供不少於 400 平方米公眾休憩空間供公眾享用。此外，市建局承諾把政府、機構或社區設施的總樓面面積增加至不少於 4 500 平方米，並在發展計劃區內提供不少於 2 400 平方米的地面步行街／活動廣場。

[蔡德昇先生在規劃署進行簡介期間到席。]

26. 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。

R 5 / C 3 — Lam Wun Lai

27. 林煥禮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在發展計劃區居住了很長時間；
- (b) 發展計劃區很多業主是長者，健康狀況日差。不設升降機的大廈對住戶，尤其是長者的上落造成不便。有些長者近年因為無法再走上樓梯而遷往同區的安老院或設有升降機的大廈居住；以及
- (c) 他和其他住在同一幢大廈的住客均支持重建項目，並促請市建局加快落實發展計劃。

[何鉅業先生此時到席。]

R 1 6 — Lam Yi Man Meir

28. 林漪汶女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在發展計劃區居住了約 10 年；
- (b) 由於該區交通方便，而且鄰近港鐵土瓜灣站，她非常享受在該區生活。不過，她歡迎進行重建項目，因項目能提供約 2 324 個單位，其中包括一些「港

人首次置業」(下稱「首置」)單位，以解決房屋問題和方便年輕一代置業；以及

- (c) 她支持重建項目，因為能善用土地資源和增加房屋供應。

R 33 — 林愛玲

29. 林愛玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在發展計劃區居住了一段時間；
- (b) 她居住在頂層，而她的單位破舊不堪，存在不少問題，包括混凝土剝落和滲水；以及
- (c) 她支持加快重建進度，改善區內的生活環境。

R 47 — 許康輝

30. 許康輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名長者，居住在發展計劃區內；
- (b) 很多居住在發展計劃區內的居民都是長者，他們對重建項目有憂慮，包括在搬遷上遇到困難和難以適應新社區；
- (c) 受影響的年長居民擔心賠償不足以在同區購買重置單位。市建局未有就賠償方案及安置安排提供足夠資料，令受影響居民，尤其是長者，感到非常不安；以及
- (d) 市建局提出在收購物業前須要先解散合作社的要求或會影響一些年長業主的權益，因為他們難以處理複雜的程序問題。

R 49 — Wong Mun Wa Irene

31. 黃敏華女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對重建項目，因為補償並不公平。有關補償忽略了單位較大的業主向合作社付出較多資金；
- (b) 在釐訂公共地方和停車場的補償時，按照解散合作社的指引作計算方法並不公平，因為作出決定會取決於多數票。單位較大的業主屬少數，而單位較小的業主則屬大多數，他們會根據自身的利益作出決定，因而漠視了單位較大業主原本出資較多的事實。解散合作社時漠視了單位較大業主的權益；
- (c) 單位較大的業主已就這個不公平情況向公務員事務局、發展局、市建局和立法會作出投訴。不過，市建局和政府決策局都拒絕提供任何協助，理由是有關事宜並不屬於他們的職責範圍；以及
- (d) 當局可向合作社業主收購物業，但必須要作出公平的補償。一些受影響的居民如果得不到公平和相稱的補償，或會在購買可負擔的重置單位時出現財務困難。

R 50 — Lam Bik Chun

32. 莊繁日先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居住在發展計劃區內；以及
- (b) 他關注有關安置安排，尤其是啟德用地 1E1 是否能及時提供安置單位供他們作遷入，以及是否有機會在該處購買一個大型單位讓他的家人居住。

R 51 — So Yuet Wah

33. 蘇月華女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對進行重建；
- (b) 她在發展計劃區居住，其配偶的父親早於一九五零年代就他們的單位支付土地及建築成本費用。他們的單位面積較大，並附有泊車位；
- (c) 按照解散合作社的指引來決定共用車位的補償方法並不公平，因為所作決定會取決於多數票，而單位較小的業主屬大多數，他們會根據自身的利益作出決定，因而漠視了單位較大業主原本出資較多的事實。然而，發展局拒絕處理他們就現有 27 個共用車位的補償安排作出的投訴；以及
- (d) 由合作社業主繳付土地補價的規定既不合理，亦不公平，因為重建計劃並非由他們主動提出。此外，政府聲稱在數十年前根據合作社批地文件，以市值的三分之一優惠價批出土地，但卻無法提供證明文件。

R 5 5 — Gordon Peter Henry

34. 高嘉華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對進行重建，因為解散合作社涉及程序不公；
- (b) 他從童年起便一直在發展計劃區居住。其父親出資較多，故他們住在合作社樓宇內一個較大的單位，並可共用一些車位；以及
- (c) 補償方案有欠公允。按照解散合作社的指引來決定共用車位的補償方法並不公平，因為所作決定會取決於多數票。單位較大的業主會淪為小數，單位較小的業主則屬大多數，他們將會根據自身利益作決定，漠視單位較大的業主最初付出的資金較多，而車位則供業主平等使用。政府應協助單位較大的業主，讓他們可以獲得合乎公平原則的補償。

R 56 — Chan Yiu Shu Stephen

35. 陳耀樞先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在發展計劃區已幾十年；
- (b) 雖然不論居民有何關注，都會進行重建，但當局應妥善擬定落實細節，回應居民所關注的問題；
- (c) 市建局以每平方呎相同價值的定價來提出收購，做法有欠公平，並沒有考慮每個單位在座向和樓層上均有所不同；
- (d) 他亦關注啟德 1E1 用地的安置單位何時落成，並注意到入伙時間與文件所述的專用安置屋邨落成日期有差異。這一差異意味着安置單位的落成時間肯定會有所延遲。倘無法做到無縫交接的安置安排，對他們的財政會有十分嚴重的影響，而且難以決定專用安置屋邨所提供的折扣會否多於過渡期支付的租金。他們能否購買足夠大的單位來搬遷存在不確定性；以及
- (e) 政府應考慮為受影響的居民提供更多安置方案，容許他們購買現時在二手市場的「居者有其屋計劃」單位。

R 58 — Tang Chor Fan Julia

36. 鄧楚勳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對進行重建；
- (b) 重建不符合市建局的法定目的和市區重建策略的原則。根據市建局進行的樓宇狀況調查，有關樓宇的實際狀況屬尚可；
- (c) 居者有其屋計劃第一、第二和第三 A 期的買家可自行決定是否出售單位而無須繳付土地補價，但合作

社單位的擁有人則須繳付土地補價，而且被迫出售單位，做法有欠公允；

- (d) 重建項目違反基本法(包括第 100 條)，其中指出公務員的福利待遇應維持不變。大多數受影響的合作社社員在香港特別行政區成立之前已是公務員；
- (e) 關於計算土地補價方面，政府聲稱在十多年前根據合作社批地文件，以市值三分之一的優惠價批出土地，但並沒有就此提供證明文件。一份由輔政司署發出、日期為一九五二年十二月十日的文件顯示，批予合作社的貸款包括一半土地。政府的貸款額不大可能超過合作社須就土地繳付的金額；
- (f) 擁有其他物業的合作社社員不合資格購買啟德 1E1 用地的安置單位。此規定並不合理；
- (g) 文件第 5.3.6(a)段所述的回應指出，補償和安置安排均不屬於發展計劃圖的涵蓋範圍。此說法實屬不可接受。該等事宜是受影響居民的主要關注事項；
- (h) 當局應在興建沙中綫期間一次過進行重建，以盡量減低對附近居民造成的滋擾和污染；
- (i) 市建局以每平方尺相同價值的定價來提出收購，做法有欠公平，並沒有考慮到每個單位在位置、座向、樓層和內部狀況方面均有所不同；
- (j) 若市建局關注合作社樓宇沒有設置升降機，則應提供升降機安裝津貼，以方便年長居民出行；以及
- (k) 若補償足以令受影響居民可在同區或交通方便的地區購買大小相若的重置單位，且有關補償足以彌補與遷置相關的費用(例如法律和管理費用)，則他們會更願意遷出。

R 60 — Tang Kin Fan Eric

37. 鄧建勳先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對進行重建；
- (b) 重建不符合市建局的法定權限。根據市建局於二零二零年公布的社會影響評估，發展計劃區內並無明顯的環境衛生問題。市建局於二零二零年所進行的樓宇狀況調查亦顯示，發展計劃區內大部分建築物的狀況屬尚可；
- (c) 根據一些傳媒報道，在本港其他地區，包括土瓜灣、佐敦及荃灣，不少樓宇日久失修，存在各種各樣的問題，例如鼠患和石屎損毀。這些樓宇應較合作社樓宇優先進行重建；
- (d) 就重建一事，根據市建局於二零二一年三月二日在九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會工作小組會議上提交的意見調查結果，102 戶受影響住戶表示支持，253 戶表示反對，83 戶表示沒有意見。調查結果具誤導成分，因為當中一些反對意見被歸類為支持意見或沒有意見；
- (e) 有關收購和補償方案的資料不充足且不清晰，包括合作社計劃用地和非合作社計劃用地以不同方式處理的理據；
- (f) 由於當局未能及時提供啟德用地 1E1，因此安置安排無法做到無縫交接；以及
- (g) 由合作社業主支付土地補價的規定並不合理，亦不公平。

R 61 / C 9 — Mary Mulvihill

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

- (a) 她反對進行重建；
- (b) 市建局和城規會的網站上欠缺重建建議的詳情，公眾無法查閱資料；
- (c) 她注意到，在土瓜灣的不同項目進行重建期間，有大量受影響居民需要遷移。市建局應確保能夠及時提供足夠的安置居所，以盡量減少對受影響居民所造成的干擾，並讓他們無須在過渡期內租住居所；
- (d) 鑑於發展計劃鄰近樂民新村，因此是進行公營房屋發展的理想地點；
- (e) 區內的政府、機構或社區設施(例如幼兒中心、安老院舍及社區照顧服務設施)嚴重短缺，但發展計劃只有 3.2% 的整體總樓面面積會預留作政府、機構或社區設施之用。市建局的代表在近期的城規會會議上提到，雖然公營房屋發展會預留相等於整體總樓面面積 5% 的樓面空間作政府、機構或社區用途，但這個做法並非市建局項目的強制要求。不過，透過賣地方式收購地段的私人發展商，則受契約條款規管，必須預留 5% 總樓面面積作政府、機構或社區設施之用；
- (f) 重建項目並無提及長者友善單位。其中一幢住宅大廈應妥為設計，確保可以為不斷增多的長者締造一個安全的環境，讓他們可以居家安老；
- (g) 至於空氣流通影響方面，T2 和 T3 座之間的建築物間距只有 13 米，T7 座和東面現有建築物之間的建築物間距則只有 11 米，兩者均較公營房屋發展通常所要求的 15 米建築物間距為少。此外，根本沒有必要興建三條擬議行人天橋，而且這些行人天橋亦會遮擋自然光及望向天空的景觀；
- (h) 與其他市建局項目類似，擬議的地面公眾休憩用地和步行街只是「虛假」的休憩用地。發展計劃圖並沒有清楚劃定面積 400 平方米的公眾休憩用地的位

置及界線，因此該公眾休憩用地很可能會像洗衣街和利東街重建項目那樣，被改作商業用途，並且不設座位。根據文件附件 V 的政府、機構或社區設施資料列表，馬頭角規劃區的鄰舍休憩用地供應嚴重不足(約 8.46 公頃或約為規定供應量 60%)，市建局應在發展計劃內提供優質的休憩用地；

- (i) 隨着市建局繼續重建市民負擔得起的單位，並以大部分遷置居民在財政上無法負擔的房屋取而代之，該局正在製造房屋問題。市建局於二零零一年根據《市區重建局條例》成立，並獲賦予權限解決市區老化的問題，理應聚焦於重建破舊不堪的建築物，而非目前這些狀況屬尚可的合作社樓宇；
- (j) 當局於二零二零年就發展計劃圖進行公眾諮詢時收到約 1 260 份意見書，當中 73% 表示反對重建；以及
- (k) 香港對私人單位沒有額外需求。據媒體報導，在近期落實的項目中，約有 83 000 個單位仍未售出，而在二零二三年底前還會再有約 25 000 個新單位推出，屆時的空置單位供應量將會非常龐大，甚至高於二零二一年的數字。

C1 — 市區重建局 (Urban Renewal Authority)

39. 關美寶女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 為回應行政長官在二零一八年及二零一九年公布的《施政報告》內容，當局邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的合作社計劃用地作為試點；
- (b) 二零二零年五月二十二日，市建局根據《市區重建局條例》在政府憲報公布於靠背壟道／浙江街開展所涉的合作社重建先導計劃(下稱「合作社-2 計劃」)。在公眾諮詢期內，市建局收到約 1 200 份公眾意見，主要關於合作社解散事宜。二零二二年十月，市建局向受影響的合作社社員發出有關解

散、收購和收回安排的資料摘要，釐清有關合作社事宜；

- (c) 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；
- (d) 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、機構或社區設施以應付社區的需要；
- (e) 根據初步設計，市建局的重建項目將提供約 1 374 個私人單位及 950 個首置單位，平均單位面積為 53 平方米。鑑於擬議住用地積比率訂為 8 倍，與現有 460 個單位比較，房屋供應量會增加約五倍；
- (f) 有關改善連接和步行環境方面，透過重新構建和重新規劃道路網絡和地塊，重建項目將提供不少於 2 400 平方米的地面步行街／活動廣場。此外，建議闢設一條地下購物街，可在發展計劃區兩端的地庫樓層連接港鐵土瓜灣站的兩個出入口；
- (g) 至於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，即沿現時的美善同道(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；以及沿現時的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；以及

- (h) 根據二零二三年三月二十四日向城規會展示作考慮發展計劃圖的原有建議，不少於 2 500 平方米的非住用總樓面面積將預留作政府、機構或社區用途。為回應委員的意見，市建局建議把政府、機構或社區設施所佔的總樓面面積增至 4 500 平方米，以闢設社會福利設施。此外，重建項目將提供一個設有 164 個泊車位的公眾停車場，以及約 600 個附屬泊車位。

[會議小休五分鐘。]

[陳振光教授此時離席。]

40. 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、提意見人及其代表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。

行人連接及布局設計

41. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在提升行人連接和與周邊地區融合方面，當局有沒有什麼設計措施；另當局有否闢設通道連接港鐵土瓜灣站的出／入口；以及
- (b) 擬議的行人天橋會否如 R61／C9 所提出般，造成陰影遮蔽影響。

42. 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時表示，根據市建局的概念方案，發展計劃區會設有貫穿南北和東西的行人連接，通過擬議的地面步行街和公眾休憩用地，方便公眾在地面前往港鐵土瓜灣站的出／入口。此外，市建局建議在地庫層闢設一條或會連接港鐵土瓜灣站的地下購物街，而這條街可進一步改善前往東面橫跨馬頭圍道現有政府、機構或社區設施的暢達度。

43. C1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出補充，要點如下：

- (a) 根據經修改的方案，地下購物街或可在地庫層提供通道連接港鐵土瓜灣站。擬議的連接點有待在詳細設計階段與港鐵公司進一步商討而定。通過修改 T6 及 T7 座的樓宇設計，現時由美善同道至浙江街的小巷將會擴闊至不少於 15 米，以形成一條闊度劃一且貫穿南北的步行街；以及
- (b) 對於 R61 / C9 就擬議行人天橋所表達的關注，這些行人天橋旨在連接重建項目內作零售用途的設施及住客會所。行人天橋的實際數目和位置會在詳細設計階段進行檢討。

提供政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

44. 一些委員提出以下問題：

- (a) 既然馬頭角規劃區的長者設施供應不足，當局會否把更多作政府、機構或社區用途的樓面面積分配予長者設施；此外，在平台的較低樓層而非獨立的政府、機構或社區大樓內提供這類設施是否可行；以及
- (b) R61 / C9 就市建局項目提供「虛假」休憩用地的關注是否屬實，公眾休憩用地會否提供座位。

45. C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 發展計劃區內有 283 個住戶有長者居民，包括 33 個獨居人士及 30 個雙老住戶。政府、機構或社區設施佔用的樓面面積會容納多項由社會福利署建議的長者和兒童社會福利設施，例如長者鄰舍中心、特殊幼兒中心、長者日間護理中心和為體弱長者提供的家居照顧服務等。這些設施會設於政府、機構或社區大樓的較低樓層及／或在發展項目的非住用

部分內(即離地面不超過 24 米的高度，符合對大多數福利設施的規定)；

- (b) 發展計劃區內的擬議地面步行街／活動廣場(不少於 2 400 平方米)不會計入契約下的休憩用地，為「地方營造」提供彈性。擬議公眾休憩用地(不少於 400 平方米)的規劃意向是作靜態康樂用途，讓市民可以休閒地享受四周環境；以及
- (c) R 61 / C 9 所提及在旺角洗衣街已完成的市建局項目，在 4 樓平台花園設有一個提供座位的公眾休憩用地，而 R 61 / C 9 的照片上並沒有顯示。

46. Mary Mulvihill 女士(R 61 / C 9)表示，市建局應澄清會否在公眾休憩用地闢設憩坐處。此外，佔地 2 400 平方米的步行街／活動廣場重複計算為公眾休憩用地。擬議作靜態用途的公眾休憩用地不會供動態康樂活動之用，未能滿足兒童和年輕居民的需求，並很可能變成行人通道。

47. 九龍規劃專員黎萬寬女士回應表示，發展計劃圖的《註釋》已訂明市建局須提供不少於 400 平方米的公眾休憩用地，而有關規定屬法定要求。C 1 的代表關以輝先生補充指，有關公眾休憩用地及步行街／活動廣場的規定(須分別不少於 400 平方米及 2 400 平方米)均在發展計劃圖的《說明書》上列明。除步行街／活動廣場以外，更額外闢設公眾休憩用地，並無重複計算。該公眾休憩用地不會作商業用途，當中亦會設有座位。步行街／活動廣場旨在提高該區的活力，會不時用作舉辦地方營造活動和表演，亦會有小食出售。

收購、賠償和安置

48. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到許多受影響的居民關注收購和補償方案，市建局提出的安排為何，以及有關安排是否與市建局就非合作社項目採取的既定做法相同；

- (b) 當局有否制訂安排，以便受影響居民得到無縫交接的安置；
- (c) 合作社業主須支付土地補價的理據為何；以及
- (d) 發展計劃區內的合作社數目及全港的合作社總數為何。

49. C1 的代表關以輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 向自住業主提出的收購建議是以面積與被收購單位相近、在同一地區(即發展計劃位於的九龍城)樓齡七年的重置單位價值計算。除現金補償外，受影響的自住業主亦可購買香港房屋協會在啟德 1E1 用地興建的專用安置屋邨資助出售單位(該屋邨將於二零二五／二零二六年年左右落成)，或選擇原址重建項目的「樓換樓」單位。當局亦會作出彈性安排，讓合資格「公務員建屋合作社」業主可購買最多兩個重置單位，以照顧超過一個核心家庭居住在現有單位的大家庭的需要；
- (b) 至於並非在發展計劃區居住的業主和車位業主，收購建議會按擬收購物業的市價加上相關津貼計算；
- (c) 雖然市建局不能保證無縫交接的安置安排，但會向受影響居民提供現金補償，並提供多個搬遷方案以配合他們的個別需要。啟德 1E1 用地的專用安置屋邨將於二零二五／二零二六年年左右入伙，而行政長官會同行政會議最早會在二零二四年核准有關的發展計劃圖，因此過渡期不會很長；
- (d) 關於評估土地補價方面，是項「公務員建屋合作社」計劃是以特定方法計算，會按舊有「公務員建屋合作社」樓宇的「現有用途土地價值」，而不是相關用地的重建價值來計算土地補價。因此，「公務員建屋合作社」會員所要繳付的土地補價會大為減少；

- (e) 市建局會為每個單位個別評估土地補價。有關評估取決於單位的位置、座向、樓層等因素。不過，就這項屬發展計劃下的發展項目而言，「公務員建屋合作社」業主所須支付的土地補價金額，僅是把單位面積乘以在整個發展計劃區中評估為最低的每平方呎土地補價。由於每個單位被評估須繳付的土地補價與最低土地補價之間的差額會由市建局承擔，收購所有單位作出的補償會按一個劃一的每平方呎價值計算；以及
- (f) 在發展計劃開展當日，發展計劃區內共有 28 個「公務員建屋合作社」，其中九個當時尚未解散。這九個合作社中，兩個已經解散，六個已申請解散。市建局現正與餘下的一個合作社商討，以推進解散程序。

50. 主席表示，在合作社計劃下，政府以有關土地十足市值三分之一的優惠價批出土地，解散合作社時須繳付尚欠的土地補價，即有關土地十足市值的三分之二。她補充，截至二零二二年八月，香港共有 238 個合作社(約 5 700 個單位)。在這些合作社中，有 198 個已解散，有 12 個已重建(主要由私人發展商進行)，另有約 40 個合作社(約 700 個單位)尚未解散。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士補充，附近有數幅合作社計劃用地，包括(i)另一個由市建局推行的盛德街／馬頭涌道先導計劃(CBS-1)；(ii)發展計劃區以北的合作社計劃用地羣；以及(iii)美善同道 80 號一幅由私人發展商重建的用地。

51. 鄧楚勳女士(R58)重申在口頭陳述時提出的關注，包括(i)政府未能提供文件證明數十年前以有關土地十足市值三分之一的優惠價批出土地，以及合作社須繳付尚欠的土地補價是有關地價的三分之二。輔政司署於一九五二年十二月十日發出的文件顯示，向合作社提供的貸款額是土地市值的一半。政府的貸款額不大可能超過合作社須就土地繳付的金額；(ii)規定合作社社員須支付土地補價並不公允，因為重建計劃並非由他們主動提出，而且他們是被迫出售單位的。原本的地契並沒有規定須支付土地補價，這項規定是在解散合作社時才加入地契內；以及(iii)重建計劃會影響公務員享有的房屋福利，這些公務員退休前已在政府工作多年。

52. 鄧建勳先生(R60)回應一名委員的問題時表示，他主要是關注須支付土地補價。他沒有要求重建物業，但卻被迫出售單位。黃敏華女士(R49)補充，並非所有合作社社員均須在出售物業時支付土地補價。如有關物業是售予公務員，則可獲豁免支付土地補價。此外，她質疑啟德用地 1E1 的安置單位能否於二零二五／二零二六年度落成。主席表示，根據房協最新的計劃，啟德用地 1E1 可於二零二六年入伙。

諮詢受影響合作社居民

53. 一名委員詢問支持重建項目的居民比例與發展計劃在二零二零年展開時有何變化，C1 的代表關以輝先生作出回應指，市建局在二零二一年十一月進行了一項意見調查並舉辦了九場簡介會。意見調查方面，市建局收到約 1 200 份意見，當中約有 70% 表示反對發展計劃。由於發展計劃內只有 462 個住戶，而有些住戶提交了一份回覆，因此意見調查未必能夠準確反映受影響住戶的意見。隨後舉辦的簡介會以住戶為單位發出邀請，並有 407 個住戶(約 88%)出席。其中約 69%(281 戶)支持重建項目，15%(62 戶)反對，並有 16%(64 戶)表示沒有意見。

其他

54. 一些委員提出以下問題：

- (a) 發展計劃區內的大廈是否破舊失修；以及
- (b) 留意到 R5/C3 提出關於年長居民的關注，他所關注的要點是要加快重建進度，還是市建局應該提供更多支援。

55. C1 的代表關以輝先生回應表示，發展計劃區內的大廈並無明顯的環境衛生或結構問題。重建建議是要回應二零一八年及二零一九年《施政報告》的政策方針。當局邀請市建局物色適合作高密度重建的合作社計劃用地作為先導計劃。

56. 至於對年長居民的關注，林煥禮先生(R5/C3)表示，市建局應該加快落實發展計劃，因為年長居民的身體狀況可能在

短時間內急速衰退。他相信市建局能從過往的重建計劃中汲取經驗，適時為年長居民提供適切的支援。

57. 許康輝先生(R47)表示很多年長居民擔心須要適應新的生活環境，以及對安置和賠償安排方面的不確定性感到憂慮。大部分年長居民希望能夠原區安置，因為該區鄰近港鐵土瓜灣站，以及他們現有的人際和社會支援網絡。市建局應提供更多資訊和協助，以回應他們的關注。

58. 陳耀樞先生(R56)表示，市建局可以優先收購年長業主的物業，並在確認最終收購價之前先向他們提供現金補償，以釋除他們在經濟和安置方面的疑慮。

59. 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

60. 商議部分以機密文件形式記錄。

[會議於下午十二時四十五分休會午膳。]

61. 會議於下午二時十五分恢復進行。

62. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

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

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

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)
張諾敏女士

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

沙田、大埔及北區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10934 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

63. 秘書報告，納入《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖編號 S/NE-FTA/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂，與香港房屋委員會(下稱「房委會」)即將在粉嶺華山興建的公營房屋項目有關，而房屋署則為項目的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就擬議公營房屋發展進行工程可行性研究，結果證明項目可行。以下委員已就此議項申報利益：

黎志華先生 一 為房委會委員；
(以地政總署署長的
身分)

張諾敏女士 一 為民政事務總署署長代表，而民政
(以民政事務總署
總工程師(工程)的
身分) 事務總署署長是房委會轄下策劃小
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；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的成員；以及為土拓署新界北發展的名譽專業顧問。 |

64. 委員備悉，黃天祥博士和侯智恒博士因事未能出席會議，而余烽立先生不會參與有關此議項的會議。黎志華先生和張諾敏女士涉及直接利益，他們已就此議項暫時離席。

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. 以下政府的代表及申述人／提意見人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | |
|-------|--------------------|
| 陳巧賢女士 | — 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 莊琬婷女士 | — 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

土拓署

- | | |
|-------|---------|
| 薛鳳聲先生 | — 總工程師 |
| 張李進先生 | — 高級工程師 |

房屋署

- | | |
|-------|---------|
| 施麗虹女士 | — 高級規劃師 |
| 梁民康先生 | — 高級建築師 |

科進顧問(亞洲)有限公司

周穎豪先生]
林依汶小姐] 顧問
張琬欣小姐]

申述人／提意見人

R3／C1—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

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／提意見人作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人／提意見人將獲分配 20 分鐘時間作陳述。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。當有關的申述人／提意見人完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人提問。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. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、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 10934 號(下稱「文件」)。

69. 主席繼而請申述人／提意見人闡述其申述／意見。

R3／C1—Ms Mary Mulvihill

70. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

視覺影響

- (a) 擬議公共交通總站及停車場大樓(下稱「公共交通總站大樓」)的位置、體積和視覺影響令人錯愕。該建築物會在視覺上造成壓迫感，但其影響在景觀及視

覺影響評估的合成照片中卻被淡化。擬議視覺緩解措施將無法緩減有關影響。當局並無解釋為何不能把公共交通總站建於地底；

- (b) 景觀及視覺影響評估承認，擬議發展對一些觀景點的視覺影響屬「嚴重負面」程度，亦無可避免會改變區內的現有景觀及視覺資源，而且也不會完全符合粉嶺北新發展區作為河畔社區的已規劃景觀及特色。擬議發展會減低景觀開揚度。雖然景觀及視覺影響評估顯示，從更廣泛層面而言，擬議發展會成為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，但亦應注意到有關發展項目在新界的環境並不協調；

用地布局

- (c) 公共交通總站大樓與毗鄰的住宅大廈之間の間距空間偏小。公共交通總站大樓的體積異常龐大，會阻擋毗鄰大廈較低樓層的天然光線和空氣流通。建築物間距應多於最低規定的 15 米。在規劃公營房屋發展時，公營房屋單位數目不應是凌駕一切的考慮因素；
- (d) 有關建議未能善用空間。規劃作道路和緊急車輛通道的範圍過大，導致必須砍伐大量樹木，以及在公營房屋用地(下稱「用地」)內進行不必要的鋪築。用地內只有少量地方可種植細小的樹木；

政府、機構或社區設施的供應

- (e) 政府、機構或社區設施佔擬議住用總樓面面積不少於 5%，這個水平不足以服務日趨老化的人口；

噪音緩解措施

- (f) 擬議的噪音緩解措施，例如減音窗／隔聲鱗片、隔音玻璃窗等，是否如新加坡近期所採用的措施般有效，仍未清楚。無論如何，安裝這些緩解措施都會

導致日後公營房屋的居民難以晾曬衣物，影響他們的居住環境和建築物結構；

公營房屋需要

- (g) 是否需要提供更多公營房屋單位，值得商榷，尤其是現在香港正面對財政赤字和樓價正在下調的情況。提供公營房屋，鼓勵了有些人為了符合申請公屋的資格而不再努力工作。政府應該做的不是興建更多公屋，而是從多個來源(例如稅務局和公司註冊處)收集相關的資料或數據，從而找出已擁有私人物業或在擁有物業的公司出任董事的公屋租戶，然後收回他們的公屋單位；

其他

- (h) 鄉郊地區有大量第 16 條申請，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的成員太少，難以應付沉重的工作量。政府委任下一屆城規會的新成員時應處理這個問題；
- (i) 很多獲批准作動物寄養所用途的第 16 條申請已被撤銷許可。一些獲得批准的申請可能涉及數次延長履行規劃許可附帶條件的期限。這些延長履行規劃許可附帶條件期限的申請顯然已被濫用，目的是藉此手段申請規劃許可以清理和平整申請地點，以便日後把有關用地作其他用途，從而製造新的棕地；以及
- (j) 規劃署在小組委員會文件中列舉擬作動物寄養所用途的同類第 16 條申請，資料內容出現不一致的地方。例如，二零二一年五月有關申請編號 A/YL-KTN/759 的小組委員會文件所列的一些同類申請，在二零二三年十月中有關申請編號 A/YL-KTN/954 的小組委員會文件中並沒有提及，但當中一些同類個案在二零二三年十月下旬有關申請編號 A/YL-KTN/958 的小組委員會文件中

卻再次出現。由於她所提出的問題仍未有回覆，故在此次會議上提出。

[呂守信先生在 R3/C1 進行簡介期間到席。]

71. 由於申述人／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，而主席會邀請政府的代表及／或申述人／提意見人回答。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。

粉嶺繞道(西段)對環境造成的影響

72. 一些委員及規劃署署長鍾文傑先生提出以下問題：

- (a) 小組委員會在上次會議考慮擬議的土地用途地帶修訂時，關注到粉嶺繞道(西段)對擬議公營房屋發展所造成的環境影響，例如空氣質素和交通噪音。就此，擬議發展的布局作出了什麼改變，又可否從源頭緩解交通噪音以惠及日後的居民；
- (b) 在粉嶺繞道(西段)的設計沒有加入紓減環境影響措施以從源頭緩解交通噪音的理由何在；
- (c) 可否就使用隔音建築措施緩解交通噪音與從源頭提供緩解措施兩者所需要的費用作出比較；以及
- (d) 粉嶺繞道(西段)的背景，以及該道路在連接北區(例如古洞北和粉嶺北新發展區)新發展項目方面的功能為何。

73. 房屋署高級建築師梁民康先生、土拓署總工程師薛鳳聲先生，以及規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺繞道(西段)所造成的交通噪音必須緩解，以免對擬議公營房屋發展的居民造成負面影響。公共交通總站大樓的其中一項功能是緩解交通噪音。另外，亦有需要採取隔音措施，例如裝設隔音窗和隔

音露台。擬議隔音窗能有效緩解噪音，而且有助天然通風。政府在收到小組委員會的意見後，已檢討是否有可能在粉嶺繞道(西段)發出噪音源頭加入噪音緩解措施。在平衡考慮多項因素(包括在擬議公營房屋發展裝設噪音緩解措施是否可行、在噪音源頭和公營房屋發展裝設緩解措施所需費用，以及為緩解噪音而對原定於二零二五年展開道路工程的粉嶺繞道(西段)的設計作出修訂所造成的影響)後，政府決定維持原有布局。倘交通噪音能從源頭緩解，定必能把公營房屋發展的設計限制減至最低，而在公營房屋發展的布局方面亦會有較大的設計彈性；

- (b) 當計劃興建粉嶺繞道(西段)時，尚未建議進行有關的公營房屋發展，因此並無就公營房屋發展建議在粉嶺繞道推行噪音緩解措施。當局於二零二二年就粉嶺繞道(西段)項目諮詢區議會，其後有關項目於同年九月在憲報刊登，而就已刊憲的道路工程所提出的反對意見亦正在處理。粉嶺繞道(西段)為北區提供重要的道路連接，不久便會進行工程招標，若對該道路的設計作出任何重大改變，會導致工程的落實出現嚴重延誤；以及
- (c) 若在粉嶺繞道(西段)增設隔音屏障，工程費用將會增加。至於擬議公營房屋發展，現時尚未有造價估算，但根據過往進行房屋項目的經驗，加入隔聲建築措施會令相關單位的建築費用大致上增加約 10% 至 15%。是否有需要推行隔聲建築措施，將取決於公共交通總站大樓作為隔音屏的成效。現時估計會在用地建造 4 200 個房屋單位，當中約有 350 個單位會加入隔聲建築的特別設計。

74. 主席表示，粉嶺繞道(西段)是重要工程項目，為古洞北及粉嶺北新發展區提供服務。當局已計劃在二零二四年就古洞北及粉嶺北新發展區的餘下階段發展向立法會申請撥款，該階段發展將涵蓋粉嶺繞道(西段)的建造工程。若粉嶺繞道(西段)延遲完工，可能會影響該兩個新發展區的居民遷入該區的時間。

75. 主席及三名委員提出以下問題／要求：

- (a) 是否有可能在毗鄰用地的一小段道路提供源頭的緩解措施；
- (b) 留意到為現有道路進行改善工程在香港十分常見，因此從源頭提供噪音緩解措施在技術上應該可行。雖然適時落實有關的道路工程非常重要，但由於有關的建築工程直至二零二五前都不會開展，因此當局仍有一些空間可作彈性處理。土拓署應澄清是否有可能加快程序，以提供源頭的緩解措施；以及
- (c) 鑑於選擇不從源頭緩減交通噪音不能算是良好規劃，當局應提供更多理據。

76. 土拓署總工程師薛鳳聲先生回應時重申，在現時詳細設計的最後階段，於粉嶺繞道(西段)增設隔音屏的做法並不理想。儘管如此，他會向土拓署的相關團隊轉達委員的意見，以作進一步考慮。

公共交通總站大樓

77. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 泊車位供應量是如何計算出來；以及
- (b) 考慮到公共交通總站大樓的擬議建築物高度(40 米)似乎過高，假如該大樓並非設計為隔音之用，其建築物高度規定為何。

78. 房屋署高級建築師梁民康先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議泊車位供應量是根據《香港規劃標準與準則》所載的上限而釐定，即每八個單位提供一個泊車位；以及

- (b) 擬議的公共交通總站大樓較一般的為高，旨在緩解粉嶺繞道(西段)的交通噪音。如果可從源頭緩解交通噪音，該大樓的建築物高度可以降低。

79. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士補充說，擬議的公共交通總站大樓將會在地下設有公共交通總站，而樓上四層將用作停車場。如把公共交通總站建於地底，建築成本將會增加，而且亦需增加通風設施。

80. 兩名委員留意到，若降低公共交通總站大樓的建築物高度，將有助改善日後居民的居住環境，遂詢問如果粉嶺繞道(西段)沒有採取噪音緩解措施，公共交通總站大樓的建築物高度有沒有可能降低，以及可否如奧海城一期般，沿大樓邊緣設置類似的天台隔音屏障，作為緩解交通噪音影響的替代方法。

81. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士及房屋署高級建築師梁民康先生作出回應，表示可在詳細設計階段探討是否有空間降低公共交通總站大樓的建築物高度，以及設置天台隔音屏障。

「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制

82. 一名委員備悉，有關公營房屋發展被視為粉嶺新市鎮的延伸部分，考慮到粉嶺各項發展項目的最高建築物高度大約為主水平基準上 140 米，該名委員詢問把擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 170 米的理據為何，以及是否因為粉嶺繞道(西段)對設計施加限制才會建議增加建築物高度。

83. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議公營房屋發展的住用及非住用地積比率分別為 6.5 倍及 0.2 倍，與粉嶺北發展的住用及非住用地積比率相若。建築物高度方面，粉嶺北發展的最高建築物高度約為主水平基準上 145 米。位於用地的擬議發展的建築物高度輪廓有變化，由主水平基準上 50 米至主水平基準上 167 米不等。就在用地採納較高建築物高度的建議，已考慮多項因素，包括

粉嶺北發展周邊的建築物高度輪廓、為加入採用組裝合成建築法技術預留空間，以及優化土地發展潛力的需要。根據就公營房屋發展而進行的技術評估結果，擬議發展的密度不會引致無法克服的問題；以及

- (b) 就公營房屋發展而進行的景觀及視覺影響評估顯示，發展項目在一些觀景點會引致重大的視覺影響。為緩解有關視覺影響，當局已就園景設計、植物緩衝區和外牆處理等方面提出建議。此外，住宅大樓與公共交通總站大樓之間的建築物間距和建築物高度差距會在視覺上形成變化，有助應對視覺影響。落實擬議發展的視覺緩解措施後，可改善景觀的通透度，並發揮調劑視覺的作用。

其他

84. 一名委員詢問關於 R3/C1 所提出有關動物寄養所的第 16 條申請的問題，主席回應時表示，此事宜與分區計劃大綱草圖無關，應在適當時候另行處理然後向城規會匯報。

85. 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。她多謝申述人／提意見人及政府部門的代表出席會議。城規會將閉門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。申述人／提意見人及政府部門的代表此時離席。

商議部分

86. 主席請委員表達意見。

粉嶺繞道(西段)

87. 副主席及部分委員不反對將用地劃為「住宅(甲類)」地帶，但就粉嶺繞道(西段)的設計提出以下意見：

- (a) 在二零二三年三月三十一日的小組委員會會議上，委員就分區計劃大綱草圖的擬議修訂作出考慮，當

時曾向政府代表提出從源頭緩減粉嶺繞道(西段)交通噪音的要求，但土拓署未有妥善跟進，令人失望；

- (b) 土拓署回應指，有關公營房屋發展項目已進入較後階段，故在粉嶺繞道(西段)加設隔音屏障並不可行，惟此說法欠說服力且缺乏理據。鑑於道路工程尚未展開，當局只需改動一小段道路的設計便可達到目的，土拓署有責任顧及日後公屋居民的利益，檢討該段道路的設計；
- (c) 在評估是否從源頭緩減粉嶺繞道(西段)的交通噪音時，亦應將無須在用地採取緩解措施所帶來的好處納入考慮；以及
- (d) 倘若當局於現階段修改道路設計，道路工程竣工後則不需要在道路上採取緩解措施。

88. 規劃署署長鍾文傑先生向委員補充背景資料，表示粉嶺繞道(西段)早於數年前已完成《環境影響評估條例》的法定程序。當時擬議公營房屋發展尚未提出，因此已獲批准的環境影響評估並未涵蓋該項發展。倘若土拓署可提供資料，說明為解決對擬議公營房屋發展的交通噪音影響而修改粉嶺繞道(西段)的設計所涉及的程序和影響為何，會對委員的討論有所幫助。

89. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任余錦華女士表示，根據當局在吐露港公路進行道路擴闊工程的經驗，安裝隔音屏障通常會引起公眾對視覺的關注。因此，環保署亦會視乎情況考慮其他緩減交通噪音的方案，例如採用低噪音路面、裝設減音窗，以及利用不易受噪音影響的建築物作屏障。儘管如此，如有需要，土拓署可憑根據《環境影響評估條例》發出的環境許可證，提交噪音緩解計劃，以便在粉嶺繞道(西段)的有關路段安裝隔音屏障。由於土拓署即將進行招標，故在現階段修改設計的話，時間可能比較緊迫，但根據《環境影響評估條例》修改粉嶺繞道(西段)的設計以加設隔音屏障，應該不會對工程造成太大影響。倘若城規會決定維持原意，將用地劃為「住宅(甲類)」地帶，並要求政府從源頭緩減交通噪音，

環保署會迅速與相關政府部門商討，進一步研究有關道路工程的緩解措施。

公營房屋發展

90. 據三名委員觀察所得，對擬議發展的設計有以下意見：

- (a) 公共交通總站大樓的擬議建築物高度為 40 米，代表每層停車場層與層之間的高度約為六至七米。這個設計並不合理，因為所建成的建築物結構將非常龐大。公共交通總站大樓的建築物高度應有空間減少；
- (b) 即使考慮到採用組裝合成建築法，位於用地內的公營房屋發展的擬議建築物高度約為主水平基準上 170 米，這個水平也比粉嶺北發展的(即主水平基準上 140 多米，地積比率為 6.5 倍)為高。建議採用這個建築物高度是否因為須應對用地的噪音問題，則未能確定；以及
- (c) 房屋署必須認真審視擬議公營房屋發展項目的建築物高度、布局及設計，因為現時的建議並不理想。

改善公營房屋發展布局和設計的選項

91. 委員普遍支持劃設「住宅(甲類)」地帶，但部分委員十分擔憂粉嶺繞道(西段)在噪音方面造成的影響會對擬議公營房屋發展的布局及設計造成限制，特別是公共交通總站大樓體積過於龐大，會對日後居民的生活質素造成嚴重影響。為應付這些關注，主席、副主席及一些委員就未來路向提出一些選項，包括：

- (a) 延期就申述作出決定，讓政府部門有時間審視從源頭解決交通噪音問題的可能性，以及擬議公營房屋發展的布局及設計，以供城規會作進一步考慮；
- (b) 要求根據《城市規劃條例》第 16 條就「住宅(甲類)」地帶提交發展藍圖，以供城規會審批，讓城規

會可在提交規劃申請階段詳細審議擬議公營房屋發展的布局和設計；

- (c) 在城規會的決定附加一項條件，要求政府在粉嶺繞道(西段)裝設隔音屏；以及
- (d) 要求相關政府部門在審視從源頭解決交通噪音問題的可能性和擬議公營房屋發展的布局及設計後，在指明時間(例如一個月)內向城規會報告有關結果。若有關結果仍不理想，便要求他們作進一步檢討，然後再向城規會作出報告。

92. 秘書應主席之邀就法定圖則制訂程序作出以下澄清：

- (a) 根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)，若不延長法定期限，分區計劃大綱草圖須於二零二四年三月二十八日或之前提交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 根據原有條例第 6B(8)條，若在「住宅(甲類)」地帶下加入須向城規會提交布局設計圖以供批核的規定，將涉及對分區計劃大綱草圖提出建議修訂，從而引發邀請和處理進一步申述的程序；
- (c) 有別於處理規劃申請，並無條文賦權城規會在圖則制訂過程中施加規劃許可附帶條件；以及
- (d) 除邀請相關政府部門代表向城規會作出報告外，亦可考慮以下一些先前個案曾採取的跟進行動：
 - (i) 將委員關注的問題記錄在會議記錄內，並由規劃署轉達有關各方；
 - (ii) 由秘書處或主席代表城規會致函相關政府部門或各方，促請他們留意有關情況或採取必須的跟進行動；以及

- (iii) 在分區計劃大綱草圖的《說明書》內列明具體問題和要求，供工程項目倡議人遵循。

93. 副主席表示，由於委員主要關注從源頭緩減交通噪音，即在粉嶺繞道(西段)加入噪音緩解措施，因此，要求就公營房屋發展申請規劃許可未必有效。鑑於委員普遍不反對劃設「住宅(甲類)」地帶，可考慮要求相關政府部門分別審視從源頭解決交通噪音問題的可能性，以及擬議公營房屋發展的布局和設計，然後再向城規會作出報告。

94. 經一番討論後，委員認為恰當的做法是，劃設「住宅(甲類)」地帶及施加相關發展限制。委員同意不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述和意見所提出的所有理由。為回應委員關於粉嶺繞道(西段)的關注事項，委員亦同意以下安排：

- (a) 要求相關政府部門分別審視從源頭解決交通噪音問題的可能性，以及擬議公營房屋發展的布局和設計，然後在大約一個月內再向城規會作出報告；
- (b) 應修訂分區計劃大綱草圖的《說明書》，清楚說明有需要從源頭解決交通噪音問題，以及改善擬議公營房屋發展的布局和設計。

95. 經商議後，城規會決定不接納 R1 至 R3，並同意不應順應該等申述而修訂虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 申述用地(綜合項目 A1 及 A2 而言)是政府篩選出來作優先發展的其中一組棕地羣，具高發展潛力作公營房屋發展。當局已進行工程可行性研究，當中包括對交通、環境、生態、土力工程、排水、景觀、視覺及空氣流通等不同範疇進行技術評估，並確認沒有不可克服的技術問題，以及在落實適當的緩解／改善措施後，有關發展不會造成重大的負面影響。當局會在考慮粉嶺繞道西段沿路的噪音緩解措施後，進一步優化擬議發展項目的發展布局及設

計。規劃署認為，把用地劃為「住宅(甲類)」地帶以增加房屋供應，做法合適(**R1**至**R3**)；

- (b) 政府已採取多管齊下的方式，在不同類型的發展項目內物色合適用地或處所，提供更多社會福利服務，以配合區內對福利服務的持續需求。關於在附近一帶提供福利設施，當局會充分顧及多項因素。現時在擬議公營房屋發展項目提供社會福利設施的做法，已得到社會福利署同意，並會由社會福利署密切監察(**R3**)；
- (c) 擬議發展項目距離新圍／大嶺練靶場約 500 米，因此預計擬議發展不會對練靶場的運作有任何負面影響(**R1**)；以及
- (d) 當局已妥為遵從有關就擬議修訂項目進行公眾諮詢的法定和行政程序。展示《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》及容許公眾提出申述和意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分(**R1**)。」

96. 城規會同意把《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》的《說明書》修訂如下：

於分區計劃大綱圖的《說明書》第 9.1.5 段後加入新段落
「已規劃興建的粉嶺繞道西段位於擬議公營房屋發展南面，來自該道路的交通噪音應盡可能從源頭緩解，使公營房屋發展的設計可以更加靈活。公營房屋發展(尤其是公共交通總站和停車場大樓)的建築物高度、布局和設計應予改善，使景觀更為開揚和盡量減少視覺影響，以及令建築物的結集程度、間距和梯級式高度設計有合理的安排。」

97. 城規會亦同意，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(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[余烽立先生此時到席，何鉅業先生及徐詠璇教授此時離席。]

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/NE-TKLN/51
擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺北蓮麻坑路
第80約地段第359號A分段及第359號餘段
關設臨時研究及創科中心(為期三年)
(城市規劃委員會文件第10935號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

98. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

規劃署

陳巧賢女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

99. 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。

100. 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10935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。

101. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

102. 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。規劃署的代表此時離席。

[黎志華先生及張諾敏女士此時返回席上。]

商議部分

103. 主席請委員就這宗覆核申請提出意見。

104. 委員備悉，申請人並無就覆核申請提出任何理據，而且自小組委員會考慮這宗申請後，有關的規劃情況一直沒有重大改變。

105. 主席總結，委員同意小組委員會的決定，認為這宗覆核申請應予駁回。

106. 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「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。申請人沒有在申請書內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) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對現有景觀造成影響，以及不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

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/NE-LT/755

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨凹村
第 10 約地段第 338 號 A 分段及第 408 號 B 分段第 6 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10915 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

107. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

規劃署

陳巧賢女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

108. 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。

109. 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 10915 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。

110. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

111. 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。規劃署的代表此時離席。

商議部分

112. 主席請委員提出意見。

113. 委員普遍認為，自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變。

114. 主席總結，委員同意小組委員會的決定，這宗覆核申請應予駁回。

115. 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。此地帶的規劃意向，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (c) 寨廸和禾寮的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

西貢及離島區

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-PK/282

擬在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 307 號

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 10936 號)

[此議項以廣東話進行。]

116. 經商議後，城規會決定根據文件所建議，按申請人的要求延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。這是首次延期。

議程項目 8

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

其他事項

117. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。