

二零一八年七月二十七日舉行的  
城市規劃委員會  
第 1180 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

余烽立先生

郭烈東先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

陳福祥博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一八年七月十三日第 1178 次會議記錄、二零一八年六月七日第 1175 次會議記錄和二零一八年六月二十二日第 1173 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，二零一八年七月十三日第 1178 次會議的記錄草擬本、二零一八年六月七日第 1175 次會議的記錄草擬本和二零一八年六月二十二日第 1173 次會議的記錄草擬本已於二零一八年七月二十七日送交委員，並在席上提交。如委員於二零一八年七月三十日前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：二零一八年七月十三日第 1178 次會議的會議記錄和二零一八年六月七日第 1175 次會議的會議記錄無須修訂，於二零一八年七月三十日獲得通過。

二零一八年六月二十二日第 1173 次會議的會議記錄在作出下列修訂後於二零一八年七月三十日獲得通過：

- (a) 把第 27(b)(i)段修訂為：「要求漁農自然護理署(下稱「漁護署」)就香港半葉趾虎(Hong Kong Slender Gecko)進行詳細研究，包括羣體遺傳學；」；以及
- (b) 把第 27(b)(iii)段修訂為：「促請土木工程拓展署和房屋署遵循《環境影響評估條例》內的標準，優化生態補償計劃(特別是補償森林)，並在過程中諮詢相關的專業團體；」。

## 議程項目 2

續議事項

- (i) 香港社區組織協會的來信  
[公開會議][此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，秘書處於二零一八年七月十二日收到香港社區組織協會(下稱「該協會」)的來信，該信的副本已在二零一八年七月二十日送交各委員參閱。

3. 該協會確認城市規劃委員會(下稱「城規會」)把石門安睦街一塊用地保留為「住宅(甲類)6」地帶以作公營房屋發展的決定，並要求城規會在規劃日後的土地用途時，妥為考慮嚴峻的房屋短缺問題，並要求與城規會會面商討此事。

4. 委員備悉該協會的意見，並同意把該協會的要求轉交規劃署跟進。

(ii) 此議項以機密形式記錄。

[黃令衡先生和伍穎梅女士於此時到席。]

## 九龍區

### 議程項目 3

考慮有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10447 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

5. 秘書報告，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》(下稱「草圖」)的修訂項目旨在方便香港房屋協會(下稱「房協」)(C1)發展擬議公共房屋。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)、邁進土木結構工程顧問有限公司(下稱「邁進公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)及利比有限公司(下稱「利比公司」)是擔任房協顧問(規劃顧問服務)的公司。下列委員已就此議項申報利益，因為與房協、雅邦公司、周余石公司、邁進公司、英環公司、毅達公司、利比公司、Mary Mulvihill 女士(R51 /

C5)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R82)有聯繫／業務往來：

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分) | — 為房協(C1)監事會當然委員  |
| 何安誠先生                | — 過往與房協(C1)有業務往來，以及目前與港鐵公司(R82)和雅邦公司有業務往來                         |
| 李國祥醫生                | — 為房協(C1)成員   |
| 潘永祥博士                | — 為房協(C1)前僱員  |
| 劉竟成先生                | — 現為房協(C1)僱員，擔任房協總監(物業發展及市場事務)一職                                  |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生       | ] 其公司目前與房協(C1)及港鐵公司(R82)有業務往來，以及不時以合約形式聘請Mary Mulvihill女士(R51/C5) |
| 廖凌康先生                | — 過往與房協(C1)、港鐵公司(R82)及周余石公司有業務往來；現擔任利比公司的非受薪顧問                    |
| 余烽立先生                | — 過往與港鐵公司(R82)及雅邦公司有業務往來  |
| 符展成先生                | — 目前與港鐵公司(R82)、雅邦公司、邁進公司及英環公司有業務往來                                |

- |                |   |
|----------------|---|
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 為港鐵學院經評審課程諮詢<br>委員會委員                         |
| 袁家達先生          | — 為香港藝術中心監督團成員，而香港藝術中心過去曾<br>就若干藝術計劃與港鐵公司<br>合作 |
| 郭烈東先生          | — 為基督教家庭服務中心總幹<br>事，而該中心的總部位於觀<br>塘             |

6. 委員備悉李國祥醫生、黎庭康先生及劉竟成先生因事未能出席會議，而郭烈東先生、余烽立先生及符展成先生則尚未到席。

7. 由於張國傑先生及廖凌康先生並無參與房協的擬議發展計劃，而潘永祥博士、黃仕進教授、袁家達先生及余烽立先生涉及的利益屬間接性質，委員同意他們可留在席上。

8. 鑑於李啟榮先生及何安誠先生涉及直接利益，委員同意他們應就此議項離席。

[李啟榮先生及雷賢達先生暫時離席，何安誠先生亦於此時離席。]

9. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予所有申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席聆聽會的人士外，其餘申述人和提意見人不是表示不會出席，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，委員應在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

#### 簡介和提問部分

10. 以下的政府代表及申述人、提意見人或他們的代表獲邀到席上：

可能拎政府的代表

- 葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員
- 關嘉佩女士 — 規劃署高級城市規劃師／九龍 5

申述人或申述人的代表

R4 – 李滿昌

- 李滿昌先生 — 申述人

R16 – 曾偉強

- 曾偉強先生 — 申述人

R48 – 鄧寶山

- 鄧寶山先生 — 申述人

R49 – 陳華裕區議員

- 陳華裕先生 — 申述人

R51 / C5 – Mary Mulvihill

- Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R53 – 黃嘉浚

- 戴詠筠女士 — 申述人的代表

C1 – 香港房屋協會

房協

- 楊嘉康先生 ]
- 彭卓恒先生 ] 提意見人的代表

雅邦規劃設計有限公司

- 葉倩雯女士 ]

C3 – 循道衛理觀塘社會服務處

- 余恩明先生 — 提意見人的代表



11. 主席簡單解釋聆聽會的安排和程序。她表示，政府代表會向委員簡介申述和意見的背景，然後她會請申述人、提意見人或他們的代表作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結那刻，會有計時器提醒他們。在申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會進行答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表提問。答問部分結束後，她會請政府代表、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就申述進行商議，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

12. 主席繼而邀請規劃署九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介申述和意見的背景。

13. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，並根據城規會文件第 10447 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關申述和意見，包括擬備該草圖的背景、公眾諮詢工作、申述和意見的理由和建議、規劃評估，以及對申述和意見的回應。文件(英文版)第 3 頁的替代頁亦已提交席上，供委員參閱。

[余烽立先生在規劃署九龍規劃專員作出簡介期間到席。]

14. 主席繼而邀請申述人、提意見人或他們的代表闡述有關申述和意見。

#### R4 – 李滿昌

15. 李滿昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是喜鵲樓的住戶，支持觀塘花園大廈第二期(下稱「花園大廈二期」)的重建計劃；
- (b) 雖然花園大廈二期在十年前開始設有載客升降機，但老化的住宅大廈大多殘舊失修，對住客仍然帶來諸多不便，因此有需要重建。雖然他支持把定安街的現有籃球場用作協助重建花園大廈二期，但受影

響的住戶仍未獲通知在重建完成後可否繼續居住在定安街的新建住宅大廈單位，還是須遷回花園大廈二期；以及

- (c) 牛頭角道交通擠塞問題非常嚴重，下午繁忙時間情況尤甚，政府在進行重建項目時必須處理這個問題。

#### R 16 – 曾偉強

16. 曾偉強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是花園大廈二期燕子樓的住戶；
- (b) 他支持重建花園大廈二期，因為該屋邨已非常老舊，但要求政府向住戶(尤其是長者)提供援助、搬遷津貼和足夠設施。

[雷賢達先生此時返回席上。]

#### R 48 – 鄧寶山

17. 鄧寶山先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然花園大廈二期的重建建議已經討論超過一年，但住戶對相關詳情所知甚少；

##### 日後租金和單位面積

- (b) 住戶(尤其是長者)最關注的是租金水平和日後居住環境如何。房協作出承諾，住戶每人可最少享有 7 平方米室內樓面面積，而所繳付的租金亦將處於合理水平。這個承諾過於籠統，未能釋除住戶的疑慮。關於住戶調遷至定安街的新建住宅大廈單位後租金會否增加，住戶希望得到確實的答案。據悉，房協正就位於定安街的有關用地(下稱「定安街用地」)的土地補價與政府接觸，政府很有可能會把定安街用地以零地價批給房協。若真的如此，房協便

有空間把定安街用地新單位的租金維持在花園大廈二期的現有租金水平。若能釋除住戶的疑慮，讓他們不用擔心須繳付較貴租金，將有助推動花園大廈二期的重建進度；以及

#### 加快重建進度

- (c) 考慮到重建花園大廈二期在拆卸和建造期間所產生的滋擾，把重建工程時間定為長達 20 年才完成，對住戶而言需時實在太長。他知悉房協自二零一二年起便已就利用啟德的一幅用地作為重建花園大廈二期的遷置用地與政府接觸。該幅位於啟德的用地，結果預留作重建真善美村而非花園大廈二期之用。政府應設法加快花園大廈二期的重建進度，例如探討讓住戶選擇獲安置往香港房屋委員會或房協的現有空置公屋單位是否可行。

#### R49 – 陳華裕區議員

18. 觀塘區議員陳華裕先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不支持房協把定安街籃球場用作花園大廈二期重建計劃的遷置用地；
- (b) 定安街用地夾在北面的花園大廈二期和南面的商貿地帶之間。物業市場興起，把物業價格推高，使觀塘商業區不斷有辦公室大樓落成和重建。花園大廈二期重建後，單位數目會由目前約 2 300 個增至約 5 400 個，增加約 3 000 個單位。若定安街私人住宅樓宇進行重建，可在現有的 2 800 個單位之上，增加約 2 000 至 3 000 個單位。建議在花園大廈二期設置的一個半籃球場，連花園大廈二期本身的需要也應付不來，更遑論定安街的需求。區內人口有所增加，卻以半個籃球場取代現時定安街的籃球場，並不合理。區內居民付出金錢定居於此，希望享有比較理想的生活，但現在得知籃球場將被奪去，十分失望；

- (c) 觀塘道和牛頭角道十分繁忙，在高峯時段經常交通擠塞。定富街和定安街現時發揮為該兩條道路的交通分流的功能。區內交通量增加對居民毫無益處；
- (d) 定安街居民有納稅也有繳付差餉，他們理應有權享用區內的籃球場。即使政府表示在擬議的發展項目中會興建設有載客升降機的無障礙行人通道以連接定安街和牛頭角道，並會重置垃圾收集站，亦不足以彌補失去定安街現時為學生和居民經常使用的籃球場所造成的損失；以及
- (e) 較為妥當的做法本應是由當局考慮採取更能持續發展的方法進行重建，把籃球場連同毗連的遊樂場、政府診所和公廁一併重建，以提供足夠地方重置籃球場等受影響的設施，而不是零碎地把定安街籃球場用作花園大廈二期重建計劃的遷置用地。

#### R53 – 黃嘉浚

19. 戴詠筠女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是區內一個非政府機構的職員；
- (b) 根據文件所夾附的繪圖和圖則，看來可在定安街的擬議公營房屋發展項目內設置一個標準籃球場。當局聲稱只有足夠地方闢設半個籃球場的說法，未免令人存疑；以及
- (c) 政府沒有就有關事項進行充分的地區諮詢，只舉辦過兩次簡介會，約 2 000 戶居民中只有數百戶曾參與諮詢活動。房協應向花園大廈二期住戶作更多諮詢，以聽取區內居民的意見，以及確定所需的「政府、機構或社區」設施，並考慮加強與非政府機構合作，進行社區發展規劃。

#### C1 – 香港房屋協會(下稱「房協」)

20. 楊家康先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 花園大廈二期約有 2 300 個單位，建於一九六零年代，已有逾 50 年歷史。雖然房協曾推行保養計劃以提升該屋邨的服務，例如安裝載客升降機以便居民出入上層的單位，但鑑於該邨的樓宇已變舊，重建花園大廈二期是其中一項無可避免的屋邨改善策略；
- (b) 房協由二零一七年起已開始就重建安排諮詢觀塘區議會及區內人士，並得知住戶普遍支持重建計劃及要求原區安置；
- (c) 為了展開花園大廈二期重建計劃，定安街籃球場(圖則上修訂項目 A)獲確認為區內唯一合適的遷置用地，預計可提供約 400 個單位，以安置受第一期重建計劃影響的住戶。已進行的技術評估結論是，擬議公營房屋發展不會對周邊地區造成重大的負面影響。此外，有關建議不但可令花園大廈二期分三期進行重建計劃以改善住戶的生活環境，更可充分發揮花園大廈二期的發展潛力，以闢設更多有殷切需求的公屋單位；
- (d) 為了補償失去的籃球場，花園大廈二期將臨時設有一個半籃球場連太極場地及座位區，以供公眾使用，並會在定安街的擬議發展項目內永久重置半個籃球場，另會闢設活動及園景區，以供公眾享用。定安街用地斜坡上的綠化空間現時並非開放予公眾，有關設施將改善此情況。擬議發展將提供無障礙行人通道，以改善行人連接系統，並有助改善交通情況。現時位於定安街的垃圾收集站佔地約 76 平方米，不符合標準，將由定安街用地的擬議發展內佔地 308 平方米的垃圾收集站取代。該垃圾收集站屬室內運作，且符合標準。當局已就有關建議諮詢食物及環境衛生署(下稱「食環署」)，該署認為有關的重置安排切實可行。另外，擬議項目內亦會提供配套設施，包括闢設長者鄰舍中心及零售設施。這些設施全部均為規劃增益，可改善居民生活情況；以及

- (e) 倘城規會對修訂項目 A 表示同意，房協便會着手與相關政府部門跟進，推展定安街的擬議公營房屋發展。工程將於二零一九年初展開，並於二零二三年落成。

### C3 – 循道衛理觀塘社會服務處

21. 余恩明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是花園大廈二期內一間教會連社會服務中心的牧師及社會福利服務主任。他任職的教會於一九六六年在邨內設立社會服務中心，多年來為居民提供所需的支援協助和服務，包括設立幼稚園。該社會服務中心不時與房協合作，為花園大廈二期有需要的居民提供服務及精神關愛支援；
- (b) 他希望房協尊重與其服務中心所定下的協議，確保在重建進行期間能繼續提供足夠的社會服務；以及
- (c) 其服務中心會繼續在重建過程中擔當居民與房協之間的中間人，以改善雙方的溝通。

### R51 / C5 – Mary Mulvihill

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

- (a) 夾心階層並非居於公共租住屋邨或大型私人住宅發展，但須自行承擔住屋開支。這些人士根據《香港規劃標準及準則》的規定所享有的休憩空間及其他設施經常被剝奪，以騰出地方作其他用途。沒有人充分代表他們的權益提出意見。就目前這宗個案而言，當局為發展公營房屋，把一個籃球場縮減至半個籃球場。目前使用設施的人士應該可以繼續使用這些設施。當局應尊重區內居民使用設施的權利；

- (b) 根據她所獲得的資料，觀塘只有 23 個籃球場。規劃署九龍規劃專員表示計劃提供約 80 個籃球場，相關的資料卻沒有向公眾公開；
- (c) 至於有關的定安街用地，位處樓宇林立的社區，地形形同「孤島」，居民可流連偷閒的地方不多，而有關的籃球場是區內唯一的動態康樂設施。雖然當局稱可供市民使用的籃球場約有 80 個，但定安街用地四周是繁忙的道路，只有很少過路處，因此居民(尤其是有隨行幼童者)實在很難前往其他地方使用這類設施。該區的居民理應享有一個標準籃球場甚或更多設施。該用地南面有工場，在區內上班的人士亦需要有籃球場，在小休時間進行康樂活動。區內的公園和籃球場都是深受歡迎的設施；
- (d) 在定安街用地設置半個籃球場，會出現是否可隨時自由使用該場的關注。她預計籃球場在晚上 11 時後不會開放予市民使用，因此習慣晚睡和輪班工作的人士應該未能使用，而籃球場應該會由穿制服的人員管理，限制場內可進行活動的類別。另外，定安街用地的綠色山坡亦將隨之被奪，樹木減少會對空氣質素造成不良影響。普羅市民繳付了租金和入息稅，結果一無所獲；
- (e) 關於調遷安排方面，實在無需把老遠的啟德一帶用作調遷用地。在啟業邨附近，有一幅大型用地現時由基督教勵行會使用，可作擬議的房屋發展之用。當局可安排把其中一幢住宅樓宇租予房協，租約為期 10 年、15 年或 20 年皆可，以調遷花園大廈二期的住戶。待花園大廈二期重建完成後，可讓住戶選擇留在遷置用地或搬回花園大廈；以及
- (f) 當局必須停止從社區收回土地以作商業及私人住宅發展，供富裕階層享用。城規會委員應挺身而出捍衛普羅市民的權益。

23. 由於政府代表、申述人、提意見人或他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，然後主席

會請政府代表、申述人、提意見人或他們的代表作答。與會者不應把答問部分當成向城規會提問或各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

[楊偉誠博士此時到席。]

### 重置籃球場

24. 主席和部分委員就重置定安街籃球場提出以下問題：

- (a) 如何可將原本位於花園大廈二期的標準籃球場改建成一個半籃球場，而在定安街用地的現有籃球場關閉前，可否完成興建有關的籃球場；
- (b) 花園大廈二期的籃球場現時是否開放予公眾使用；
- (c) 定安街的擬議公營房屋發展完成後，人口將會增加。在這情況下，房協會否就籃球場供應有所損失作出補償；
- (d) 現時定安街籃球場的使用率為何，而在定安街用地公營房屋發展項目中重置標準籃球場又是否可行；以及
- (e) 在毗鄰的牛頭角道兒童遊樂場重置籃球場是否可行。

25. 就委員對花園大廈二期籃球場提出的問題，房協(C1)楊嘉康先生借助投影片作出回應，他表示花園大廈二期的現有籃球場會改變方向，可提供充足空間在花園大廈二期原址興建一個半籃球場。除籃球場外，該處亦會提供太極場地及座位區。花園大廈二期的現有籃球場只限住戶使用，但未來的一個半籃球場、太極場地及座位區將開放予公眾使用。花園大廈二期籃球場的改建工程將於現時定安街用地內的籃球場關閉前完成，以免影響公眾使用籃球場。現有在定安街的籃球場開放時間為上午六時半至晚上十一時，日後關設的一個半籃球場的開放時間將不會較現時在定安街的為短。



26. 委員再就重置受影響籃球場提出其他問題。關於這些問題規劃署九龍規劃專員葉子季先生表示，雖然在定安街用地的擬議公營房屋發展只能提供半個籃球場，但當局會提供面積約 1 090 平方米的活動區／園景區，開放予公眾享用。現時，除籃球場外，用地的其餘地方均為斜坡，並沒有設置座位或康樂場地。在花園大廈二期設置的一個半籃球場位於約 250 米外，會在過渡期內開放予公眾使用。葉先生借助投影片作出介紹，表示區內除了康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的 23 個露天籃球場外，公共屋邨內另有提供 53 個籃球場。觀塘共設有 76 個籃球場，數目多於規劃標準規定的數目。根據康文署提供的資料，定安街籃球場在二零一五年的使用率約為 81.5%。

27. 關於在定安街用地擬議公營房屋發展內重置標準籃球場是否可行，房協(C1)楊嘉康先生借助投影片作出介紹，表示該方案已予探討，但礙於地盤面積細小，加上與建築物後移、設置升降機門廊和緊急車輛通道，以及劃設建築界線有關的要求或限制，餘下的可用空間僅足以設置半個籃球場。至於緊急車輛通道和籃球場共用一處會否出現牴觸一事，楊先生在回應時表示不能在緊急車輛通道上設置籃球場。然而，當局已盡力善用有蓋地方提供園景區及活動區，供公眾使用。

28. 關於可否在牛頭角道兒童遊樂場內重置籃球場的問題，規劃署九龍規劃專員葉子季先生借助投影片作出回應，表示該遊樂場約有三分之一面積的範圍為斜坡。如不影響現有休閒康樂設施，該處沒有足夠的平地興建標準籃球場。至於利用該遊樂場沿定安街的南面部分闢設標準籃球場是否可行，則可作進一步研究。

#### 花園大廈二期重建的其他選址

29. 有委員詢問花園大廈二期的遷置用地是否有其他選址，以及可否涵括毗連定安街籃球場的幾幅用地作全面重建之用。規劃署九龍規劃專員葉子季先生在回應時表示，同區安置是花園大廈二期現有住戶的期望。雖然一名申述人提及一幅位於啟德的用地，但該用地並非位於觀塘區。至於把毗連的政府、機構或社區設施用地合併作全面重建計劃是否可行，葉先生借助投影片作出回應，表示現時牛頭角賽馬會診所、牛頭角公廁連浴室及牛頭角道兒童遊樂場屬高使用率設施，為社區提供各種

服務。衛生署、食環署和康文署並無計劃重建這些設施，並要求倘若該等用地須被徵用作其他用途，須以無縫銜接的方式重置該等設施。整合大範圍地方一次過調遷受花園大廈二期重建影響的住戶，可能需時較長，但利用定安街籃球場的用地則可迅速分階段展開重建計劃，以應付花園大廈二期重建的迫切需要。

30. 有關花園大廈二期重建計劃，房協(C1)楊嘉康先生表示，重建計劃會分三個階段進行。在定安街用地提供的 378 個單位，將主要用作調遷受花園大廈二期首階段重建所影響的住戶。而花園大廈二期騰出的用地則會輪流為推展隨後的 rebuilding 階段提供方便。在整個重建計劃完成後，花園大廈二期的單位數量將由現時約 2 300 個增至約 5 400 個。

#### 建築物設計及發展密度

31. 一些委員就建築物設計提出以下問題：

- (a) 考慮到夏季盛行風由東面及西南面吹來，有意見關注定安街擬議公營房屋發展項目的空氣流通和交通問題，當局會如何處理這些關注；
- (b) 關於將擬議公營房屋發展項目的部分設施設於地底，以釋放更多空間予其他需要設於地面的設施或用途，此做法是否可行；以及
- (c) 定安街用地的擬議公營房屋計劃是否有地積比率及建築物高度限制，而其最大地積比率及最高建築物高度又是否已經用盡。

32. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生借助投影片作出回應，表示當局已採用梯級式和縮減平台的設計，並盡量擴大擬議發展項目的園景區範圍，以盡量減低沿牛頭角道的封阻，加強空氣流通。把沿定安街及牛頭角道的建築物後移和盡量縮減樓宇體積，亦有助舒緩影響。房協進行的空氣流通評估指出，擬議發展項目西面的通風情況會稍受影響，但擬議發展亦會引起氣流下洗的風，對發展項目東面部分有利。房協會在詳細設計階段進行進一步的定量空氣流通評估，以探討是否有機會作進一

步改善。關於交通問題的關注，由於擬議發展項目為公營房屋，對於泊車位的要求相對較低。根據房協進行的交通影響評估，擬議發展項目的 378 個公營房屋單位在早上和下午繁忙時間所產生的雙程載客車量單位，分別只有 34 及 27。附近主要路口的交通情況可以接受，而擬議發展項目所增加的交通亦不會令路口超出負荷。關於花園大廈二期重建所造成的影響，現時仍未有詳細的設計計劃，而房協會負責進行相關的技術評估（包括交通影響評估、空氣流通評估及視覺影響評估），並採取建議的緩解措施，以盡量減輕這些影響。

33. 房協(C1)楊嘉康先生補充說，當局已把二樓的空間加高至牛頭角道路面水平之上 5.2 米，以增加開揚程度，加強通風。至於使用地下空間一事，楊先生表示，定安街用地有接近一半面積為斜坡，需要為擬議發展項目搭建護土構築物。另外，亦有要求保留現有的垃圾收集站，直至相關的室內垃圾收集站投入運作。考慮到用地的限制和技術上的困難，建造地庫所需的時間及建築成本會使此項目的可行性大大減低。不過，當局會就重建花園大廈二期研究可否利用地下空間。由於花園大廈二期用地位於斜坡上，當局亦會探討如何盡量運用斜坡所提供空間的方案。

34. 關於發展密度，規劃署九龍規劃專員葉子季先生表示，定安街用地的最大總(住用)地積比率及最高建築物高度分別為 9(7.5)倍及水平基準上 110 米，而房協(C1)楊嘉康先生則表示，根據現行計劃，擬議公營房屋發展項目的地積比率及建築物高度分別為 8.1 倍及水平基準上 107 米。

#### 政府、機構或社區設施及向住戶給予的援助

35. 一些委員詢問當局會否提供足夠的政府、機構或社區設施、無縫重置現有政府、機構或社區設施，並向受影響住戶給予援助及津貼。規劃署九龍規劃專員葉子季先生借助投影片作出回應，表示為確保垃圾收集站的服務不會間斷，現有垃圾收集站在擬議發展項目的室內垃圾站未落成前都不會拆卸。

36. 房協(C1)楊嘉康先生表示，花園大廈二期提供的政府、機構或社區設施，會在確定調遷用地後才作考慮。當局會擬定規劃大綱，就花園大廈二期重建計劃提供指引，並會說明提供

充足的政府、機構或社區設施和休憩用地，以符合《香港規劃標準及準則》的規定，以及遵照相關政府部門提出的要求。房協會在規劃花園大廈二期重建時，會就視覺、空氣流通、行人接駁設施、政府、機構或社區設施、商業設施，以及交通和泊車設施作出技術評估。房協會繼續與非政府機構及住戶接觸，以商訂在花園大廈二期重建項目內提供的服務及設施，以免使現有設施及服務受阻。房協一直與觀塘區議會、相關區議員及互助委員會保持密切連繫，以收集區內意見。關於定安街用地，當局會按社會福利署的要求在該處興建長者鄰舍中心，以配合區內的需求，亦會向受影響住戶提供搬遷津貼。在訂出細節後，當局會在搬遷前兩年向住戶簡介調遷安排。此外，當局會成立社工隊，為住戶提供所需援助及服務。楊先生表示，新租金會按運作成本而釐定，可能會高於現有租金水平。不過，房協已制訂租金援助計劃，協助有經濟困難的住戶。

37. 一些委員詢問關於定安街、觀塘商業區重建計劃及定安街地區的估計人口，觀塘區議員陳華裕先生(R49)在回應時表示，定安街現有人口約為 10 000 人，但據知區內有分間樓宇單位，因此人口可能已增加一倍。定安街及觀塘商業區在六、七十年代發展，區內中層分層住房和工業大廈林立。由於物業價格飆升，他預計這些工業大廈和分層住房會逐步重建為高層商業及住宅大廈，使環境更加擠逼，人口亦會增加。

38. 由於委員再沒有其他提問，主席表示聆聽會程序已經完成。主席多謝政府代表、申述人、提意見人和他們的代表出席會議，並表示城規會將在他們離席後商議有關申述，稍後會把決定通知申述人和提意見人。政府代表、申述人、提意見人和他們的代表此時離席。

[馮英偉先生在答問部分進行期間離席。]

[簡兆麟先生暫時離席，而楊偉誠博士此時離席。]

[會議此時暫停，小休十分鐘。]

## 商議部分

39. 主席表示，申述書和意見書提及的關注事項主要是關於重置受影響的籃球場、為擬議公營房屋發展提供更佳設計，以及為花園大廈二期重建項目關設足夠的配套設施及服務和作出相關安排。

40. 委員大致支持擬議公營房屋發展項目，並同意定安街用地面積雖小，卻能為開展花園大廈二期重建計劃提供大好良機。大家都認同有關計劃所帶來的好處，尤其是新增的住宅單位數目及為花園大廈二期住戶提供改善居住環境的機會。儘管如此，委員認為該計劃仍有空間可作進一步改善，以盡量減低對周邊環境的影響。在討論過程中，委員有以下意見／建議：

### 建築物設計

- (a) 由於擬議發展未達致最高地積比率和建築物高度的上限，如增加面向牛頭角道的空間高度，以及把零售用途遷移至低層範圍，以便在建築物二樓中心部分附近騰出空間關設公眾休憩用地，讓空氣更為流通，或可進一步改善擬議公營房屋項目的通風情況。當局亦應進一步把握機會，在發展項目提供更多綠化和公眾休憩空間；

### 通達程度及提供支援設施和服務

- (b) 申述用地由於被馬路將之與鄰近地區分隔，是一幅形同「孤島」的土地。房協應探討如何加強申述用地的通達程度，以連接周邊地區，尤其是通往海濱的通路。在詳細設計階段，房協亦應考慮提供種類更廣泛的政府、機構或社區配套設施；

### 籃球場的重置安排

- (c) 關於是否保留牛頭角兒童遊樂場的現有設施，康文署或已有計劃和作出考慮。雖然明白這點，但為長遠起見，政府或須進一步探討在該遊樂場加入標準籃球場是否可行，亦應研究其他方案，例如在定安

街由政府、機構或社區設施的天台闢設籃球場；以及

### 選址

- (d) 耗用 20 年重建花園大廈二期，實在太長。雖然明白到住戶期望在同區安置，但房協可進一步與住戶接觸，了解他們是否接納遷往其他地區安置的安排，並留意可否把區內的遊樂場及其他政府、機構或社區設施用地作遷置用地，以縮短重建花園大廈二期的時間。

41. 委員同意，他們在上文(a)、(b)及(d)項提出的建議應交予房協考慮，而(c)項建議則應交予康文署考慮。

42. 經討論後，委員支持把定安街用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以便進行擬議公營房屋發展。委員同意，沒有理據支持修訂該分區計劃大綱草圖以順應表示反對的申述，而城規會文件第 10477 號詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作的陳述和回應，亦已回應有關申述和意見提出的重點。

43. 經商議後，城規會備悉 R1 至 R36 及 R38 至 R40 表示支持的意見，並決定不接納 R37 及 R41 至 R103。城規會亦同意不應修訂該圖以順應有關申述，理由如下：

- (a) 香港適合用作房屋發展的土地不多，因此確有需要善用土地，以配合公營房屋的殷切需求。申述用地的擬議發展項目有助觀塘花園大廈二期(下稱「花園大廈二期」)進行重建。該項目與周邊環境協調，而且從交通、環境、空氣流通、視覺、衛生及治安的角度而言均屬可持續發展(R37、R41、R43 至 R61、R63 至 R71、R74 至 R103)；
- (b) 考慮到擬議發展項目和花園大廈二期重建計劃帶來的人口增長，該處的休憩用地和主要的政府、機構或社區設施供應大致充裕。擬議發展項目將設有一個長者鄰舍中心、半個籃球場、有蓋活動／園境區

及無障礙行人通道，為區內居民提供服務(R49、R51至R53、R59、R62、R72至R73及R81)；

- (c) 由於毗鄰的住宅發展項目屬人私人物業，而鄰近的政府、機構或社區設施／休憩用地亦無重建計劃，因此不宜把這些用地與申述用地一併納入作綜合發展，因為這樣會需時較長才能落實計劃，而且未必符合住戶對盡早重建花園大廈二期的期望(只有R42)；以及
- (d) 當局已妥為遵照有關的法定和行政程序，就分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)上的修訂項目諮詢公眾，過程中當局已就所收到意見充分考慮，而有關部門亦已作出回應。根據條例展示大綱圖供公眾查閱及容許提出申述／意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分(R48、R50、R51、R72及R81)。」

[李啟榮先生及簡兆麟先生此時返回席上，而符展成先生此時到席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/858

在劃為「綠化地帶」的元朗欖堤西路第 119 約地段第 40 號、第 130 號、第 502 號(部分)、第 503 號、第 504 號、第 506 號、第 507 號、第 508 號、第 509 號、第 510 號、第 512 號、第 516 號、第 519 號、第 520 號、第 521 號、第 522 號、第 523 號、第 524 號、第 544 號及第 2154 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)、野餐地點、燒烤地點及帳幕營地(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10448 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

44. 秘書報告，申請人於會議前撤回這宗申請。

[郭烈東先生於此時到席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/KTN/40

為批給在劃為「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞河上鄉路第 95 約地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、第 762 號 A 分段及第 762 號 C 分段(部分)和毗連政府土地作臨時「汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)」用途的規劃許可續期三年

(城市規劃委員會文件第 10451 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

45. 以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 在古洞北河上鄉擁有物業

46. 由於侯智恒博士所擁有物業並非直接望向申請地點，委員同意他可留在席上。

47. 以下的規劃署代表及申請人的代表於此時獲邀到席上。

#### 政府的代表

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員



## 申請人的代表

黃國輝先生 — 申請人的代表

48. 主席歡迎各人出席，並扼要解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

49. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10451 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

50. 主席繼而請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。黃國輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 其公司自二零零二年起已就在申請地點作相同用途提交七至八宗規劃申請。所有申請均獲得批准，而且所有規劃許可附帶條件亦已履行。小組委員會拒絕這宗申請，原因是申請人沒有提交交通影響評估；以及
- (b) 根據其公司過去 10 年的記錄，前往申請地點的車輛數目減少約 40% 至 50%。因此，該地點的用途不會對附近交通造成重大影響。

51. 由於規劃署的代表及申請人的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

52. 一名委員詢問為何小組委員會拒絕這宗續期申請。黃國輝先生在回應時表示，其公司過去曾提交數宗續期申請，全部獲得批准。儘管申請地點的用途未有改變，這宗申請因為沒有提交交通影響評估而被拒絕。有見及此，申請人已花費超過十萬元就這宗申請擬備交通影響評估，並與這宗覆核申請一併提交，供委員考慮。

53. 由於委員沒有再提出其他問題，主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在其離席後進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和政府代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

54. 兩名委員認為倘有關申請屬簡單直接的申請或續期申請，未必需要交通影響評估。規劃署署長李啟榮先生就委員的意見作出回應，表示如小組委員會二零一八年一月二十六日會議紀錄(夾附作文件附件 B)所述，運輸署署長從交通管理的角度而言，並不支持這宗申請。運輸署署長認為，北區道路近日的交通情況變差。由於申請人沒有提供交通影響評估，運輸署署長未能就申請人的建議緩解措施是否可行提供意見。運輸署總工程師／交通工程(九龍)伍志偉先生確認上述見解是運輸署對該宗第 16 條申請的意見。主席補充說，申請人只須提供充足資料以回應運輸署的關注，無須提交全面的交通影響評估。

55. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假日在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的外圍圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在申請地點外的公共道路停泊及以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持良好狀況；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施，如在設施運作期間發現有不足／欠妥情況，須作出補救；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十七日或之前)，在申請地點補種樹木代替枯樹，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十七日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十七日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

56. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附件 F 所載的指引性質的條款。

## 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/YL-PH/774

擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 357 號臨時露天存放建築機械及相關設備，並闢設附屬辦公室及員工休息室(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10453 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

57. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士於此時獲邀到席上。

58. 主席表示歡迎，並告知與會者申請人決定不出席聆聽會。她繼而邀請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

59. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，並根據城市規劃委員會文件第 10453 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」)對這宗申請的考慮、政府部門和公眾的意見，以及相關規劃考慮因素及評估。文件附件 B 的後加頁(第 59 頁)亦在席上提交，供委員參考。

60. 規劃署代表陳述完畢，主席遂請委員提問。由於委員沒有提問，主席多謝錢女士出席會議。錢女士於此時離席。

### 商議部分

61. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕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；

- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門有負面意見，以及公眾反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為其他同類申請立下不良先例，令這部分「農業」地帶內的同類申請激增。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

[侯智恒博士於此時離席。]

### 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/YL-MP/268

擬在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 101 約地段第 22 號、第 23 號、第 24 號、第 25 號、第 29 號、第 30 號、第 31 號、第 33 號、第 34 號及第 38 號和毗連政府土地

臨時露天存放建築機械及相關設備，並闢設附屬臨時貨櫃辦公室及員工休息室(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10454 號)

[此議項以廣東話進行。]

62. 下列委員已就此議項申報利益：

梁家永先生           —           在錦綉花園擁有一間屋宇

黃幸怡女士           —           在錦綉花園擁有一間屋宇

63. 委員備悉黃幸怡女士因事未能出席會議。由於梁家永先生的物業不能直接望到申請地點，委員同意他可留在席上。

64. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士於此時獲邀到席上。

65. 主席表示歡迎，並告知與會者申請人決定不出席聆聽會。她繼而邀請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

66. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，並根據城市規劃委員會文件第 10454 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」)對這宗申請的考慮、政府部門和公眾的意見，以及相關規劃考慮因素及評估。

67. 規劃署代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

68. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應主席的問題時說，把申請人的露天貯物用途由棕地遷至申請地點的需要，並不視為申請的一項充分理據。申請人應物色適合作申請用途的地點。

69. 由於委員再無提問，主席多謝錢女士出席會議。錢女士於此時離席。

#### 商議部分

70. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 發展不符合「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 擬議發展並不符合有關擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)的規定，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對環境和景觀方面有負面意見以及區內人士反對申請；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例。倘若這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

## **議程項目 8**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/250

擬在劃為「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的

元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、

第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)

及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地

關設加油站連銷售辦公室

(城市規劃委員會文件第 10421 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

71. 秘書表示，申請人的代表於二零一八年六月二十一日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期一個月才就這宗覆核申請進行聆聽，讓申請人有更多時間回應運輸署及環境保護署(下稱「環保署」)所提出的進一步意見。雖然自上一次延期(二零一八年一月五日)以來，申請人已提交進一步資料，連同經修訂的交通影響評估及對相關政府部門意見的回應，但申請人仍需要更多時間準備進一步資料回應運輸署及環保署提出的進一步意見。

72. 委員備悉，申請人要求延期的理由符合城市規劃委員會規劃指引有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。申請人並非要求把日期無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

73. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內

提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗覆核申請已是第三次延期，而城規會已給其合共四個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 程序事宜

### 議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10457 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

74. 秘書報告，為執行涉及兩宗分別由希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)及其附屬公司(統稱「希慎集團公司」)以及 Excelsior Hotel (BVI) Limited (下稱「怡東酒店」)提出的司法覆核的法庭命令，當局於檢討《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》後制訂建議修訂。下列委員已就此議項申報利益，因為他們在銅鑼灣區擁有物業；及／或與希慎公司(R102)、Barrowgate Limited (R103)的母公司、怡東酒店(C1)的附屬公司，包括怡和集團公司(下稱「怡和集團」)、香港置地有限公司(下稱「置地公司」)及文華東方酒店、光明臺業主委員會(R245)及／或 Mary Mulvihill 女士(R110/C5)有關聯／業務往來：

- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| 甯漢豪女士<br>(主席)                 | — 與配偶在跑馬地樂活道共同擁有一個自住單位及一個泊車位 |
| 關偉昌先生<br>(民政事務總署<br>總工程師(工程)) | — 其近親在比華利山擁有一個單位及一個泊車位       |



- 陳永堅先生  
(地政總署  
助理署長／區域 3) — 其近親在銅鑼灣擁有一個單位
  
- 胡潔貞女士  
(秘書) — 在大坑道擁有一個自住單位
  
- 黃幸怡女士 — 為美心集團公司(怡和集團的附屬公司)的前僱員，以及在大坑光明臺擁有一個自住單位
  
- 馮英偉先生 — 為怡和集團的前僱員
  
- 何安誠先生 — 目前與希慎公司及置地公司有業務往來
  
- 符展成先生 — 目前與置地公司有業務往來
  
- 張國傑先生 — 與配偶在跑馬地禮頓山共同擁有一個單位，以及其公司目前與怡和集團、置地公司及文華東方酒店有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士
  
- 黎庭康先生 — 其父母在銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位，以及其公司目前與怡和集團、置地公司及文華東方酒店有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士
  
- 廖凌康先生 — 過往與希慎公司及置地公司有業務往來
  
- 李國祥醫生 — 與配偶在大坑道共同擁有一個單位
  
- 余烽立先生 — 在灣仔司徒拔道擁有一個單位

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 黃煥忠教授 | — | 曾獲利希慎基金贊助他所負責的一些計劃  |
| 羅淑君女士 | — | 與配偶共同在跑馬地雲地利道擁有一個單位，並獲利希慎基金贊助香港小童群益會一些活動，而她是該會的前總幹事和委員會成員 |
| 余偉業先生 | — | 曾獲利希慎基金贊助他所負責的一些計劃，以及他是「要有光」的行政總裁，而「要有光」曾獲利希慎基金贊助         |
| 郭烈東先生 | — | 曾獲利希慎基金贊助他所負責的一些計劃  |

75. 委員備悉，黃幸怡女士、黎庭康先生、余偉業先生及李國祥醫生因事未能出席會議，而何安誠先生及馮英偉先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

76. 秘書簡介城規會文件第 10457 號。二零一八年一月二十六日，《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。當局在考慮法庭對司法覆核的裁決及與分區計劃大綱圖相關的上訴後，對分區計劃大綱圖作出修訂，主要涉及修訂各發展地帶的建築物高度限制，以及修訂非建築用地、建築物間距和後移的規定。當局共接獲 247 份申述書及 7 份意見書。在 247 份申述書中，104 份表示支持，141 份表示反對及兩份提供意見。

77. 由於所有申述書和意見書性質相似，當局建議該等申述書和意見書應合為一組，一併由全體委員考慮。

78. 鑑於所收到申述書和意見書的數量，為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時

間，讓他們在聆聽會上作出陳述。現暫定於二零一八年九月由全體委員考慮有關申述。

79. 經商議後，城市規劃委員會同意：

- (a) 該等申述書和意見書應合為一組，由城規會一併考慮；以及
- (b) 向每名申述人／提意見人各分配 10 分鐘的時間作出陳述。

### **議程項目 10**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10452 號)

[此議項以廣東話進行。]

80. 秘書報告，《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》(下稱「該草圖」)的修訂項目包括改劃兩幅用地的土地用途，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行公營房屋發展，以及改劃另外兩幅用地的土地用途，以推展兩宗分別於二零一五年四月十七日及二零一六年一月八日由城市規劃委員會(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」)批准的第 12A 條申請。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會或擬議公營房屋發展項目的顧問(包括奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)及博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R5)、Mary Mulvihill 女士(R127/C254)、長春社(R128/C255)、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R203)(恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)，以及新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)(第 12 條申請編號 Y/YL-TYST/6 的申請人是其附屬公司)有關連或有業務往來：

- 李啟榮先生  
(以規劃署署長身分)
- 關偉昌先生  
(以民政事務總署  
總工程師(工程)身分)
- 何安誠先生
- 符展成先生
- 侯智恒博士
- 張國傑先生  
黎庭康先生
- 余烽立先生
- 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員
- 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
- 目前與房委會和港鐵公司有業務往來，而其公司過往與博威公司有業務往來
- 過往與房委會有業務往來，目前與奧雅納公司、港鐵公司、恒基公司和新世界公司有業務往來
- 他所服務的機構目前與房委會有業務往來；為長春社永久會員，而其配偶是長春社理事會義務秘書；新世界公司旗下的 **K11 Concept Limited** 自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃；他亦是香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- ] 他們的公司目前與房委會、奧雅納公司、博威公司、煤氣公司和港鐵公司有業務往來，過往與新世界公司的一間附屬公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士
- 過往與房委會、奧雅納公司、恒基公司和港鐵公司有業務往來

- |                |  |
|----------------|--|
| 廖凌康先生          | — 過往與房委會、港鐵公司、恒基公司和新世界公司有業務往來                                      |
| 潘永祥博士          | — 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作  |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員；目前與奧雅納公司有業務來往；亦為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻      |
| 袁家達先生          | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司就若干藝術項目合作，亦曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻                |
| 馮英偉先生          | — 現為香港舞蹈團主席，以及為香港商界會計師協會(下稱「該協會」)董事，該兩個機構曾接受新世界公司的贊助；而該協會亦曾獲恒基公司贊助 |
| 李國祥醫生          | — 為香港理工大學的司庫，而該大學曾獲恒基公司贊助  |
| 劉竟成先生          | — 為香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)及僱員，而該機構正與房屋署商討各項房屋發展事宜                      |
| 余偉業先生          | — 其公司曾接受周大福慈善基金的捐獻，而該基金與新世界公司有關                                    |

81. 委員備悉，黎庭康先生、劉竟成先生、余偉業先生及李國祥醫生因事未能出席會議，而何安誠先生、馮英偉先生及侯

智恒博士已離席。由於此議項屬程序事項，無須進行討論，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

82. 秘書簡介文件內容。二零一七年九月二十九日，《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲 203 份申述書。二零一八年一月十二日，城規會公布有關申述書，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會接獲 292 份意見書。

83. 二零一八年六月七日，城規會在考慮有關申述和意見後，決定不建議順應申述內容修訂該分區計劃大綱草圖。

84. 由於考慮申述的程序已完成，該草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

85. 經商議後，城規會同意：

(a) 《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

(b) 通過《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

(c) 該最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《薄扶林分區計劃大綱草圖  
編號 S/H10/16A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10456 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

86. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因他們在該區擁有物業、與房屋署(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)(土木工程拓展署為支持擬議公共房屋發展而進行的初步可行性研究及技術評估的顧問)、世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)(R4332)、心光盲人院暨學校(下稱「心光學校」)(R4336)及 Mary Mulvihill 女士(R1787/C129)有連繫／業務往來：

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                          |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                    | — 目前與奧雅納公司有業務往來，亦是該公司的交通顧問                       |
| 侯智恒博士                             | — 其所服務的機構目前與房委會有業務往來，並曾擔任自然基金會保育顧問委員會的成員         |
| 何安誠先生                             | — 目前與房委會有業務往來                                    |

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 張國傑先生 | ] | 其公司目前與房委會、奧雅                               |
| 黎庭康先生 | ] | 納公司及心光學校有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署的僱員，但並無參與規劃工作                       |
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來，過往與房委會有業務往來，以及在貝沙灣擁有一個單位     |
| 廖凌康先生 | — | 過往與房委會有業務往來，以及與配偶共同擁有富林苑及置富花園的單位           |
| 余烽立先生 | — | 過往與房委會及奧雅納公司有業務往來                          |
| 廖迪生教授 | — | 目前與明愛薄扶林社區發展計劃中心在薄扶林村進行教育項目                |
| 黃煥忠教授 | — | 其近親於華富邨居住                                  |

87. 委員備悉，黎庭康先生及廖迪生教授因事未能出席會議，而侯智恒博士及何安誠先生已離席。由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

88. 秘書簡介有關文件。二零一七年九月十五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16A》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 4 335 份申述書。二零一八年一月五日，城規會公布有關申述書，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會接獲 146 份意見書。



89. 城規會於二零一八年五月十七日、二零一八年五月二十一日、二零一八年五月二十五日及二零一八年六月二十二日考慮有關申述及意見後，決定不建議順應申述內容修訂該分區計劃大綱草圖。

90. 由於考慮申述的程序已完成，該分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

91. 經商議後，城規會同意：

(a) 《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

(b) 通過《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16A》的最新《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

(c) 該最新的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 12

### 其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

92. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。