

二零一九年十月二十五日舉行的城市規劃委員會
第 1211 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 3)
盧錦倫先生

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

楊偉誠博士

袁家達先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

劉竟成先生

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士(上午會議)

袁承業先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

張芝明女士(上午會議)

陳雪盈女士(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一九年十月十一日第 1210 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一九年十月十一日第 1210 次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

- (i) 核准分區計劃大綱草圖

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一九年十月八日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准旺角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K3/32)。

3. 委員備悉，核准該分區計劃大綱圖一事於二零一九年十月十八日在憲報公布。

- (ii) 就《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》針對城市規劃委員會、行政長官會同行政會議及其他人士而提出司法覆核許可申請的判決所提出的上訴申請

[此議項以廣東話進行。]

4. 秘書報告，有關地點位於大埔。以下委員已就此議項申請利益：

張孝威先生 — 在大埔墟寶鄉街擁有一個單位

楊偉誠博士 — 其公司在大埔安慈路擁有一個單位

劉竟成先生 一 與配偶在大埔馬窩路擁有一個單位

5. 委員備悉，劉竟成先生和楊偉誠博士因事未能出席會議。委員亦備悉，本議項旨在報告法庭的判決，無須進行討論，故同意張孝威先生可留在席上。

6. 秘書報告，規劃署於二零一九年七月二十六日向委員簡報，汪裕祖先生就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》把大埔乾坑大埔道 4770 號的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶一事，針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)、行政長官會同行政會議及其他人士提出司法覆核許可申請，但原訟法庭駁回其申請，於是他提出上訴許可申請。其後，行政長官會同行政會議於二零一五年九月八日核准有關草圖。

7. 二零一九年九月二十七日，原訟法庭頒下判詞，駁回汪先生的上訴許可申請。原訟法庭在判詞中指出，汪先生只不過是重複先前在司法覆核許可申請中提出的論點，然而，提請司法覆核的基本理據並無合理勝算。原訟法庭亦察悉，汪先生並非相關大埔分區計劃大綱圖的申述人或提意見人。此外，汪先生一方延遲了很久才申請許可，需要向人求助和不了解法律程序並不是合理的辯解。

8. 委員備悉，上述的上訴許可申請被駁回。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/23》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10587 號)

[此議項以英語和廣東話進行。]

9. 秘書報告，在粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖(下稱「大綱圖」)的建議修訂項目中，有四項是為了方便香港房屋委員會

(下稱「房委會」)及香港房屋協會(下稱「房協」)進行擬議的公營／資助房屋發展。為建議修訂項目擔任顧問的公司包括奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)聯同劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)、科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)、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」)、房協和 Mary Mulvihill 女士提交了申述／意見。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房協監事會當然委員 |
| 區英傑先生
(以民政事務總署
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委員 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 目前與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來；為香港大學(下稱「港大」)僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐款；為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員 |
| 符展成先生 | — 目前與奧雅納公司、艾奕康公司、港鐵公司及恆基公司有業務往來，過往與房委會有業務往來 |
| 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合辦多項藝術計劃，並曾接受恒基公司的一名執行董事的捐款 |

- 潘永祥博士 — 為房協的前僱員，其配偶為房屋署(下稱「房署」)的僱員，但並無參與規劃工作
- 張國傑先生] 其公司目前與房委會、房協、
黎庭康先生] 奧雅納公司、科進公司、港鐵公司及煤氣公司／恒基公司有業務往來，過往與艾奕康公司有業務往來；不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；為港大僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐款
- 何安誠先生 — 目前與房委會、奧雅納公司、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來，過往與房協及劉榮廣伍振民公司有業務往來
- 李國祥醫生 — 為房協長者房屋特別委員會的委員；以及為香港理工大學校董會副主席，而該大學曾獲恒基公司的贊助
- 廖凌康先生 — 過往與房委會、房協、劉榮廣伍振民公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會委員；過往與奧雅納公司、科進公司、艾奕康公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 劉竟成先生 — 為房協的前僱員

10. 委員備悉袁家達先生、何安誠先生、劉竟成先生、黎庭康先生、李國祥醫生和侯智恒博士因事未能出席會議，而黃仕進教授、潘永祥博士、符展成先生和余烽立先生則仍未到席。由於李啟榮先生和區英傑先生涉及直接利益，須請他們就此議項暫時離席。委員亦備悉，廖凌康先生涉及的利益間接，而張國傑先生並無參與有關計劃，故他們可留在席上。

[李啟榮先生和區英傑先生此時暫時離席。]

11. 主席表示已給予申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其餘的不是表示不會出席就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽有關申述和意見。

簡介和提問部分

12. 下列政府的代表，以及申述人、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

劉寶儀女士	—	粉嶺、上水及元朗東規劃專員
馮武揚先生	—	高級城市規劃師／粉嶺上水
楊智傑先生	—	城市規劃師／粉嶺上水

房屋署

盧穎儀女士	—	高級規劃師(2)
阮健昌先生	—	高級建築師(36)
關大明先生	—	高級土木工程師(1)
李家琪女士	—	規劃師(32)

申述人／提意見人和他們的代表

R1/C1 香港房屋協會

曾德明先生]	申述人的代表和提意見人的代表
傅義明先生]	
賴創志先生]	

R121 李永權

李永權先生 — 申述人

R122/C2 Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R124 香港中華煤氣有限公司

曾重文先生 — 申述人的代表

13. 主席歡迎各人到席，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述及意見，繼而會按申述和意見的編號，邀請申述人、提意見人或他們的代表輪流作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的 10 分鐘時間完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，計時器會發出提示聲響。在所有出席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請申述人、提意見人或他們的代表，以及政府的代表離席。城規會在他們離席後會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。

14. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見。

15. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水馮武揚先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10587 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關申述和意見，包括修訂項目的背景、申述人和提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估和規劃署就申述和意見的回應。

16. 主席繼而請申請人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

R1 / C1 香港房屋協會(下稱「房協」)

17. 曾德明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 馬會道用地(項目 A4)是政府土地，現時有部分闢作臨時網球場，有部分空置，與前粉嶺裁判法院為鄰。用地的發展面積約為 5 187.4 平方米，建議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，地積比率限為 6.6 倍，建築物高度限為主水平基準上 100 米；
- (b) 根據擬議發展項目的設計構思，擬議發展項目的住用總樓面面積約為 31 100 平方米，提供約 640 個單位。零售設施(位於地面層和一樓)和安老院舍(位於二樓)的總樓面面積分別約為 3 100 平方米和 2 300 平方米。擬議發展項目的地庫會提供 205 個泊車位，當中包括 70 個附屬泊車位和一個設有 130 個私家車泊車位和 5 個輕型貨車泊車位的公眾停車場；
- (c) 建議在馬會道用地進行的資助房屋發展項目可為社會帶來規劃方面的益處。首先，有關項目能提供約 640 個資助出售單位，暫定二零二五年入伙。第二，擬議房屋發展項目有機會興建新的行人天橋，連接該用地和日後位處毗鄰的新界東文娛中心、現時通往粉嶺港鐵站的行人天橋和已規劃興建通往聯和墟的行人天橋，改善區內整體行人道網絡的連貫性。第三，擬議發展項目內會興建設有 100 個宿位的安老院舍。另外，除了設立 70 個附屬泊車位外，亦會闢設公眾車場，提供 135 個泊車位，有助紓緩區內的泊車問題；
- (d) 已進行多項技術評估，包括視覺評核、空氣流通評估、交通影響評估、樹木評估、環境評估、供水影響評估、排污影響評估和排水影響評估，結論是建議在馬會道用地進行的房屋發展項目不會造成負面影響；
- (e) 房協已諮詢北區區議會。北區區議會最初關注這發展項目興建高樓大廈和可能造成交通、視覺、空氣流通、樹木和噪音方面的影響，並提出建議，包括興建行天橋連接粉嶺港鐵站和聯和墟，設置更多

社會福利和社區設施，闢設更多泊車位。房協當時已向北區區議會解釋，擬議發展項目鄰近四周多數是各類「政府、機構或社區」設施和住宅發展項目，故與周邊的土地用途會相互協調。技術評估結論認為，各方面都沒有無法克服的問題。此外，房協計劃在擬議發展項目加建接駁的行人天橋，興建一間設有 100 個宿位的安老院舍和一個公眾停車場。在二零一九年一月二十一日北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會的會議上，委員根據投票結果，表示支持這項發展；以及

- (f) 擬議房屋發展項目暫定在二零二零年動工，預期在二零二四年年底落成。

R 121 李永權

18. 李永權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在項目 A3 用地後面新豐路的一幢舊唐樓；
- (b) 從他在單位拍攝的照片可見，項目 A3 用地的擬議公營房屋發展項目會遮擋其單位的景觀，亦會影響空氣流通和採光，更會進一步減弱電視信號的接收；以及
- (c) 他要求房署修改項目 A3 用地的擬議公營房屋發展項目的設計，盡量減少對空氣流通、採光和電視信號接收的影響。

R 124 香港中華煤氣有限公司

19. 曾重文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 B 建議把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶。該幅用地貼近沿粉嶺公路附近單車徑鋪設的高壓輸氣管道，加上區內的人口日後會大幅增加，因此，項目倡議人應進行定量

風險評估，以評估潛在風險，並制訂必要的緩解措施；以及

- (b) 項目倡議人應在設計階段徵詢煤氣公司的意見，在施工期間與煤氣公司緊密協調，並實施適當的保護措施。

R 122/C2 Mary Mulvihill

20. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會設下諸多限制，要求提供身分證明，阻撓社區參與。這種做法使申述人和出席聆聽會的公眾人士大幅減少，實有違《城市規劃條例》(下稱「條例」)鼓勵公眾參與城市規劃過程的意旨；
- (b) 關於項目 A1 和 A2，不但沒有考慮噪音和通風問題，而且更忽視了發展工商業設施以為當地社區提供就業機會。缺乏這類設施會迫使居民長途跋涉到市區工作，對運輸系統造成壓力。上述修訂亦忽略了製造業遷離珠江三角洲的趨勢，以及香港需要工場吸納更多高端的加工作業。區內人口與就業機會失衡，會使粉嶺淪為另一個天水圍，選擇有限；
- (c) 關於涉及改劃「休憩用地」地帶土地的項目 A3，政府有操縱休憩用地數據之嫌。該區規劃人口應為 288 000，根據《香港規劃標準與準則》，須設有 57 公頃休憩用地。現時分區計劃大綱圖上「休憩用地」的總面積只有 42 公頃，但規劃署卻表示，現時設有 68 公頃的休憩用地。況且，休憩用地從未按規劃闢設，政府往往以沒有落實時間表為藉口推卸。另外，政府沒有提供根據《香港規劃標準與準則》，須設置的籃球場及其他康樂設施的數目資料；
- (d) 關於涉及改劃「政府、機構或社區」地帶土地的項目 A4，必須留意區內資助安老院舍宿位嚴重不足。以規劃人口 288 000 計算，理應有 14 間長者

鄰舍中心，但現時只有五間。該幅用地亦面對噪音問題，有些單位必須裝置不能打開的窗，這會對日後居民的健康造成影響；以及

- (e) 項目 B 旨在於推展小組委員會於二零一七年同意的一宗改劃申請。不過，基於現況和政策的改變(包括政府打算收回棕地興建公營房屋)，當局應重新考慮是否仍然改劃該幅「政府、機構或社區」用地作私營房屋發展。社會福利署(下稱「社署」)一方面建議耗費 200 億購入商廈單位來提供社會福利服務，另一方面卻聲稱區內不需要「政府、機構或社區」用地，社署實難以自圓其說。北區的七項設施短缺。隨着粉嶺、上水地區的人口不斷增加，「政府、機構或社區」用地可用作闢設社區設施。政府須重新評估改劃「政府、機構或社區」用地所造成的累積影響。此外，為何支持擬議私人發展項目的意見書會多達 6 000 多份，這不免令人懷疑。

[黃仕進教授、余烽立先生、何立基先生和蔡德昇先生在簡介部分進行期間到席。]

21. 由於政府部門的代表、申述人／提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府部門的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

項目 A1、A2、A3 和 A4 用地的擬議公營房屋發展項目

22. 一些委員提出下列問題：

- (a) 提供什麼類型的單位；
- (b) 擬議公營房屋發展項目內有哪些可創造就業機會的商業設施；
- (c) 擬議公營房屋發展項目內有哪些「政府、機構或社區」設施；

- (d) 為何在該公營房屋發展項目內闢設公眾停車場而非其他設施；以及
- (e) 何以建議把擬議公營房屋用地的建築物高度限制設定為現時的水平。

23. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應如下：

- (a) 建議在項目 A1、A2 和 A3 進行的公營房屋發展項目會提供約 5 300 個住屋單位。房委會尚未決定該些單位會闢作租住公屋單位抑或資助出售單位。至於項目 A4 用地，房協會在該用地興建資助出售單位；
- (b) 擬議公營房屋發展項目內會有零售設施，可為居民創造就業機會。此外，有些第 16 條申請獲得批准，把現有工業大廈整幢改裝作「食肆」、「辦公室」及「商店及服務行業」用途。這些用途，加上區內現有的工場和貯物用途，都能為當地居民創造就業機會；
- (c) 當局考慮社署和相關政府部門的意見後，在擬議公營房屋發展項目內加入多項「政府、機構或社區」設施，包括社區會堂、安老院舍、幼稚園、郵政局、中度或嚴重弱智人士宿舍、展能中心、綜合職業康復服務中心和地區健康中心；
- (d) 項目 A2 和 A4 用地會設置公眾泊車位。項目 A1 和 A2 用地現時設有臨時公眾停車場，為該區提供逾 400 個泊車位。房署的交通影響評估已調查區內的泊車需求，以便確定在擬議公營房屋發展項目設置的泊車位數目，解決區內人士關注的泊車問題。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，公眾停車場的總樓面面積可豁免計入總樓面面積內。設置停車場並不會令住屋單位或「政府、機構或社區」設施的供應減少；以及

- (e) 項目 A1 至 A4 的擬議公營房屋發展項目的建築物高度限為主水平基準上 100 米和主水平基準上 130 米，大致與周邊屋邨高廈相協調。上水的彩蒲苑(主水平基準上 100 米)和寶石湖邨(主水平基準上 114 米)靠近項目 A1 至 A3 的用地，粉嶺的祥華邨(主水平基準上 110 米)則在項目 A4 用地附近。項目 A1 至 A4 用地亦會採用梯級式建築物高度輪廓，務求保留景觀和風道。

24. 高級規劃師(2)盧穎儀女士補充說，就項目 A1 至 A3 用地的擬議公營房屋發展項目而言，估計擬議發展項目的人口約為 15 000 人。租住公屋大致有兩類住戶，分別是家庭住戶和單身住戶。房委會稍後階段才會決定擬議發展項目是用作租住公屋單位抑或資助出售單位。關於在該些用地設置「政府、機構或社區」設施，她表示視乎進一步徵詢社署意見的結果，房署可能會考慮，在適當情況下，把未使用的非住用總樓面面積用於提供更多社會福利服務。

25. 房協的代表曾德明先生亦補充指，項目 A4 資助出售單位項目的住戶對象是年輕家庭和單身人士。至於擬議發展項目內所設的安老院舍，建成後會交給政府。他留意到有些安老服務通常會由安老院舍提供，讓區內其他長者使用。

項目 B 用地的擬議私營房屋發展項目

26. 主席和一些委員察悉項目 B 用地的擬議私營發展項目涉及小組委員會在二零一七年同意的一宗第 12A 條申請，於是詢問規劃情況是否有改變，而需重新檢視該宗個案，以及是否確如 R122/C2 所指，有逾 6 000 份意見表示支持該擬議私營發展項目。

27. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應說，該擬議私營發展項目涉及小組委員會在二零一七年六月二十三日同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/FSS/13)，把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以發展住宅連配套零售設施。規劃署已就改劃該用地的建議再次徵詢政府相關政策局和部門的意見，沒有收到他們的負面意見。

R 122 / C 2 提到的支持意見是在二零一七年該第 12 A 條申請公布期間收到的。

區內的「政府、機構或社區」設施和休憩用地

28. 一些委員就粉嶺、上水地區的人口狀況和「政府、機構或社區」設施／休憩用地，提出下列問題：

- (a) 與其他地區比較，該區的人口密度為何；
- (b) 該區長者所佔的比例為何；
- (c) 區內有哪些幼兒服務和設施；
- (d) 區內有哪些安老服務和設施；以及
- (e) 區內休憩用地是否短缺。

29. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應如下：

- (a) 該分區計劃大綱圖涵蓋的土地面積約為 667 公頃，規劃人口為 288 600。粉嶺、上水的人口密度約為每公頃 432 人，與沙田相若。目前該區人口約有 15% 是 65 歲或以上；
- (b) 據社署表示，北區幼兒設施的使用率僅約 60%。儘管如此，社署會密切留意該區對各類幼兒服務的需求和計劃設立的幼兒中心的情況；
- (c) 政府在二零一八年年底修訂了《香港規劃標準與準則》，加入以人口為基礎的安老服務及設施規劃標準，以配合安老事務委員會制訂的《安老服務計劃方案》。社署按五個區域(即香港島、東九龍、西九龍、新界東和新界西)規劃安老院舍服務。社署規劃服務時，會考慮區域內各個地區的院舍分布。除了房委會和房協在有關修訂項目下的用地提供的安老院舍外，規劃署亦因應社署要求，在古洞北／粉嶺北新發展區內規劃多項安老設施。此外，政府亦會

規定在適當情況下，要求在上述新發展區的出售用地內設置安老院舍，以應付需求。須留意的是，《香港規劃標準與準則》訂明，設置長者鄰舍中心的標準僅適用於人口達 15 000 至 20 000 的新建和重新發展的住宅區。分區計劃大綱圖上並沒有這類新的住宅區；以及

- (d) 按《香港規劃標準與準則》的要求計算，粉嶺／上水新市鎮多出了 32 公頃的休憩用地。評估時，除計及分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」的土地外，亦計及其他地帶內的鄰舍休憩用地或公共屋邨和大型私人住宅發展項目內所設的鄰舍休憩用地。關於一名申述人提到籃球場的問題，須留意區內已有和已規劃足夠的體育中心和運動場／運動場館，並沒有設施不足的情況。

30. 一名委員詢問項目 A1 至 A4 和項目 B 五幅用地現時的用途，以及是否已規劃或指定作「政府、機構或社區」用途。劉寶儀女士回覆表示，項目 A1 用地現時有部分用作臨時公眾停車場，有部分空置。項目 A2 用地現時有部分用作臨時公眾停車場，有部分為臨時工地。項目 A3 用地現為臨時巴士廠，已物色到另一幅用地作重置該巴士廠之用。項目 A4 用地現時有部分用作臨時網球場，但使用率低。項目 B 用地屬私人土地，現時內有數幢空置的住用構築物。項目 A1 至 A4 和項目 B 下的五幅用地都沒有預留作指定的「政府、機構或社區」用途。

31. 一名委員詢問怎樣在需要提供「政府、機構或社區」設施與增加房屋供應之間作出平衡。Mary Mulvihill 女士(R122／C2)回應時表示，政府應停止改劃「政府、機構或社區」用地作住宅用途，這些用地應預留作發展安老院舍這類須設於單一建築物內的設施。

視覺和空氣流通

32. 主席和一些委員詢問可怎樣紓減擬議房屋發展項目對視覺和空氣流通造成的影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士表示，已就這些用地進行視覺影響評估，所得的結論指

有關發展對各公眾觀景點造成的視覺影響不大。有申述人關注到，擬在項目 A3 用地興建的住宅大廈可能會遮擋附近位於石湖墟的樓宇現時的景觀。不過，在香港高度發展的環境下，要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，根本不切實可行，必須平衡其他相關的考慮因素。為了公眾利益，應付社區的需要較保護私人享有的景觀重要。高級規劃師(2)盧穎儀女士亦表示，設計擬議房屋發展項目時，會採納適當的緩解措施，包括景觀廊、梯級式建築物高度輪廓、適當的外牆處理和綠化，以盡量減少可能對視覺造成的影響。

33. 高級建築師(36)阮健昌先生補充說，會實行根據《可持續建築設計指引》制訂的緩解措施，以優化建築環境的可持續性和加強通風。有關措施包括建築物之間保持間距、建築物從用地邊界後移等。

34. 一名委員問到怎樣處理新發展項目與舊區銜接的問題。劉寶儀女士回應時表示，在城市設計方面的一些措施(例如適當的建築物布局和建築物後移)，有助盡量減輕新發展項目與舊區銜接的問題。

交通運輸

35. 一些委員詢問可否紓減擬議房屋發展項目對交通的影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應表示，就房委會和房協四個擬議公營房屋發展項目(項目 A1 至 A4)所作的交通影響評估，已顧及區內已規劃的發展項目，包括古洞北／粉嶺北新發展區。交通改善措施包括建議在項目 A1 用地的公營房屋發展項目內興建公共運輸交匯處，以便重新調配公共運輸路線和紓緩上水市中心現時的交通擠塞情況；建造行人天橋網絡接通房委會的房屋發展項目和上水站，方便日後居民經上水廣場和毗連的寶石湖邨直達鐵路站；以及採取道路改善措施，例如擴闊寶石湖路。至於項目 A4 用地的擬議房屋發展項目，發展項目會預留連接點，以便連接擬建由粉嶺港鐵站通往聯和墟的行人天橋網絡，建立更直接的行人通道網絡。根據二零一九年施政報告，政府會就北環線展開詳細規劃和設計，以便早日落實這個鐵路項目。北環線連接東鐵和西鐵兩線，能加強新界的聯繫，亦有助分流鐵路乘客。待沙田至中環線(下稱「沙中線」)及其所組成的「南北走廊」(由東鐵線和沙中線紅

礪至金鐘段組成)通車，以及東鐵線信號系統升級後，列車的整體客運能力會提升，乘車路線的選擇會更多。

環境及其他

36. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 採取哪些措施紓緩噪音的影響；以及
- (b) 怎樣解決新豐路舊唐樓的電視信號接收問題。

37. 高級規劃師(2)盧穎儀女士回應如下：

- (a) 透過妥善設計建築物布局，把不易受噪音影響的用途設置在住宅大樓朝向鐵路線的一面，擬議住宅發展項目能符合《噪音管制條例》(第 400 章)所訂的噪音聲級和《香港規劃標準與準則》的準則；以及
- (b) 房署會與通訊事務管理局辦公室和相關的公眾公司聯繫，想辦法適當地跟進電視信號接收的問題。

38. 就一名委員提出項目 B 用地的擬議私營發展項目須進行定量風險評估的問題，粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應說，有關政府部門若認為有需要，會在相關契約文件中施加條文，規定擬議私營房屋發展項目須進行定量風險評估，而過程中會徵詢煤氣公司的意見。

公眾諮詢

39. 主席察悉一名申述人質疑城規會要求申述人／提意見人提供身分資料的新安排。主席表示，在新安排下，申述人／提意見人，以及獲授權代理人、團體和關注小組的代表，必須在所提交的申述書／意見書中提供身分證／護照上所示的全名和身分證／護照號碼頭四位字母與數字，以便核實提出申述／意見的人士身分。出席聆聽會的人士亦須出示身分證明，以證他們確是提出申述／意見的人士，或已獲原申述人／提意見人正式授權。新安排旨在防範有人濫用法定圖則制訂程序。一方面，《城市規劃條例》賦予公眾提出申述／意見的權利，這權

利須受到尊重；另一方面，任何提出申述／意見的人都應以負責任的態度提出自己的理據。城規會有合理的理據，防範有人試圖編造虛假申述／意見，濫用程序。舉例說，若城規會發現有相當多申述書／意見書涉及順序的身分證號碼，城規會便完全有理由懷疑申述書／意見書是否真確可信，並在這種可疑的情況下，要求有關人士提供身分證明。城規會亦須合理地確保在聆聽會上作口頭陳述的人的確是提出申述／意見的人，或其授權的代表。

40. 一名委員問 R122／C2 對於改善聆聽會安排的效率有沒有任何建議。R122／C2 回應表示，關注小組的代表難以提供身分證明的資料，因為關注小組未必有恒常組織，出席聆聽會的人未必是提交申述的人。她認為要求申述人／提意見人提供身分證明會阻撓公眾參與城市規劃的過程。她懷疑城規會事前並沒有詳細討論那些進一步的限制。一名委員指出，新安排是經過城規會詳細討論才決定的，認為現時的聆聽會並不是讓申述人爭辯城規會辦事方法和程序的場合。

41. 一名委員詢問政府如何就分區計劃大綱圖的修訂建議諮詢北區區議會。粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應表示，因應區議會的建議，在規劃署提交分區計劃大綱圖的修訂建議予鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮前，規劃署、房署、房協和運輸署在二零一九年一月二十一日就擬議公營房屋發展項目和相應的分區計劃大綱圖修訂建議，諮詢北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會。在分區計劃大綱圖展示期間，上述當局在二零一九年五月二十日就分區計劃大綱圖的修訂建議再度諮詢北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會。

房屋土地供應

42. 一名委員留意到政府打算收回一些棕地和粉嶺高爾夫場部分地方供日後發展之用，於是詢問該些用地要多長時間才可用作發展。主席表示，會優先研究較為接近現有基礎設施的棕地，以評估該些棕地是否適合發展公營房屋，並在年底展開跟進的技術評估。若改劃用地和收地的過程順利，又能及時獲批地盤平整的工程撥款，政府打算在技術研究開展後五年內，把土地交付房署或房協用來興建公營房屋。粉嶺高爾夫球場方

面，當局正進行關於局部發展該高爾夫球場土地的技術研究。預期約有 32 公頃可發展土地在二零二三年年中交回政府作發展之用。

43. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆聽程序已經完成，城規會會在申請人／提意見人離席後就申述／意見進行商議，並會在稍後把決定通知他們。主席多謝申請人／提意見人、他們的代表和政府的代表出席聆聽會。他們全部此時離席。

[黃煥忠教授此時離席。]

商議部分

44. 委員普遍認為，鑑於住屋需求殷切，確實有需要物色合適的用地興建房屋，尤其是公營房屋。一名委員指出，改劃「政府、機構或社區」用地無可避免會引起公眾關注，但政府是經過全面檢討，確定在有關用地興建房屋是適合和可行的。另一名委員表示認同，並強調雖然「政府、機構或社區」設施或是一個問題，但鑑於香港現時的情況，房屋供應可謂重中之重。

45. 一名委員認為，社區面對人口老化問題，但社會福利設施短缺。因此，在城規會考慮改劃「政府、機構或社區」用地作住宅用途時，社署必須清楚解釋為何不需要使用該些「政府、機構或社區」用地來設置社會福利設施。政府應就全港休憩用地和「政府、機構或社區」設施的長遠供應進行全面檢討，好讓城規會在考慮改劃建議時，能掌握更多資料。

46. 主席表示，政府會檢視目前逾 300 幅預留作興建單一「政府、機構或社區」設施的「政府、機構或社區」用地，以探討是否有空間以「一地多用」模式發展多用途公共設施大樓、以混合模式聯合發展住宅項目和公共設施，或再確認是否有需要保留個別用地供特定的政府設施單獨使用。檢討工作即將展開。她表示政府需要在提供「政府、機構或社區」設施和興建房屋之間作出平衡。她向委員保證，政府會繼續在有充分理由的情況下，才把「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途。

47. 另一名委員關注一個地區的當地特色往往在改劃過程中消失，認為房屋項目應引入適當措施，例如闢設更多公共空間和採用更多良好的城市設計元素，以減少對舊區的影響。

48. 一些委員表示，文件日後須臚列更多背景資料，例如人口狀況和「政府、機構或社區」設施的情況，以便城規會了解地區概況。主席表示，規劃署會留意委員的意見。

49. 委員普遍同意，並無理據支持順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖，而且文件詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上作出的陳述和回應，已對申述和意見提出的主要理由給予回應。

50. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R6** 對項目 **A1 至 A4** 及項目 **C1 至 C3** 表示支持的意見，以及 **R123** 和 **R124** 所提供的意見。城規會亦決定不接納 **R7 至 R122** 的意見，並認為不應順應這些申述修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 **A1 至 A4** 及項目 **B**

- (a) 本港適宜用作房屋發展的土地有限，確實需要地盡其用，以應付社會對房屋的迫切需求。擬在申述用地發展的項目與周邊環境相協調，適合興建住宅，而且從交通、視覺、空氣流通、環境和景觀的角度而言均屬可持續發展 (**R7 至 R122**)；
- (b) 倘落實建議及已承諾實施的交通改善措施，擬議房屋發展不會對周邊地區的道路網造成不可接受的交通影響 (**R7 至 R122**)；
- (c) 倘採取建議的緩解措施，擬議房屋發展不會蒙受不可接受的環境影響，亦不會對其周邊地區的環境造成不良影響 (**R122**)；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，已計劃闢設的政府、機構或社區設施及休憩用地大致足以應付該區規劃人口的需求。在擬議房屋發展項目內會闢設合適的社區設施及鄰舍休憩用地，供居民及區內

人士使用。相關的政府政策局／部門會密切監察社區設施的供應情況(**R30 至 R120 及 R122**)；

項目 C1 至 C3

(e) 修訂項目 C1 至 C3 屬技術性修訂，旨在反映有關土地目前已建成道路的狀況(**R33 至 R120**)；

申述人的建議

(f) 改劃申述用地(項目 A1 至 A4 及 B)作房屋發展，以應付短期及中期的殷切房屋需求，以及反映有關土地目前已作道路用途的狀況(項目 C1 至 C3)，做法恰當。故此，城規會不支持 R34 所提出撤回這些修訂的建議；以及

(g) 至於 R34 提出把鳳南路一塊用地改劃為「住宅(甲類)」地帶的建議，雖然政府會考慮在適當情況下檢討發展房屋的合適用地，但鑑於現階段缺乏技術評估的支持和重置現有設施的方案，城規會不支持 R34 所提出改劃該用地為「住宅(甲類)」地帶的建議。」

[張國傑先生、何立基先生、郭烈東先生、蔡德昇先生和廖迪生教授此時離席。]

[李啟榮先生和區英傑先生此時返回席上。符展成先生和潘永祥博士此時到席。]

議程項目 4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/K18/328

在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘金巴倫道63號
關設社會福利設施(安老院)，並略為放寬地積比率限制
(城市規劃委員會文件第 10586 號)

[此議項以英語和廣東話進行。]

51. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。申請由中華海岸老人院提交，由城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)擔任代表。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 何安誠先生 | — | 過往與城市規劃公司有業務往來 |
| 雷賢達先生 | — | 與配偶在九龍塘共同擁有一個單位 |
| 袁家達先生 |] | 在九龍塘擁有一項／多項物業 |
| 伍穎梅女士 |] | |
| 張孝威先生 |] | |
| 潘永祥博士 | — | 現居於九龍塘香港城市大學的宿舍 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶是一間公司的董事，該公司在九龍塘擁有多項物業。 |

52. 委員備悉，袁家達先生、何安誠先生和伍穎梅女士因事未能出席會議，而蔡德昇先生已離席。由於潘永祥博士所居住的宿舍，以及張孝威先生和雷賢達先生及其配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

53. 下列規劃署的代表和申請人的代表獲邀到席上：

政府的代表

- | | | |
|-------|---|------------|
| 鄭韻瑩女士 | — | 規劃署九龍規劃專員 |
| 麥仲恒先生 | — | 高級城市規劃師／九龍 |

申請人的代表

中華海岸老人院

- | | | |
|---------------------|---|--------|
| Corinne Remedios 女士 |] | 申請人的代表 |
|---------------------|---|--------|

Sue Lynn 女士]
Bill Ahern 先生]
David Fok 先生]
Ross Royden 牧師]
Alan Goldstein 先生]

城市規劃顧問有限公司

曾思蒂女士]
劉子敬先生]

鄭穎文建築師事務所有限公司

鄭穎文女士]
陳紹軒先生]

54. 主席歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

55. 規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10586 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」)轄下的都會規劃小組委員會(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，以及規劃考慮因素和評估。

56. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

57. 申請人的代表 **Corinne Remedios** 女士借助投影片作出陳述以支持覆核申請，要點如下：

- (a) 中華海岸老人院坐落九龍塘，是一家非牟利安老院，屬《稅務條例》第 88 條認可的慈善機構，由不同界別人士組成的義務執行委員會營運。院舍的建造和營運費用由一些個別人士、公司捐助者和非牟利團體的捐款支付。該老人院是一家國際化的非宗教式長者住宿院舍；

- (b) 一九七八年，在政府支持下，該老人院購入位於申請地點的單幢獨立屋，改裝為住宿地方，為說英語並在香港過退休生活的長者提供住宿設施；
- (c) 該老人院收容 60 歲或以上說英語的香港居民，文化和種族背景不拘，包括祖籍是其他國家，在香港生活並以香港為家的居民。目前，安老院有相當多的院友是在香港出生的；
- (d) 該老人院提供住宿和復康保健服務，包括 24 小時長者家居照顧、39 個宿位(單人房或雙人房)，以及 24 小時護理、起居清潔、膳食和護養服務。老人院為所有院友提供大量補貼，只有其他消費品才會按成本價收費。院宿內約有 32% 長者領取綜合社會保障援助(下稱「綜援」)。領取綜援的院友亦會獲香港賽馬會及其他非牟利團體資助部分費用。約有 5% 住客獲私人捐助者資助部分費用；
- (e) 原有建築物為私人大宅，曾在一九八二年進行擴建，以闢設額外設施。大宅本身並非設計作安老院之用，加上日久失修，大宅內有部分地方更破落不堪。隨着人口老化，安老院的院友年齡越來越大，需要更多照顧。現有設施並不符合相關規例。例如，睡房門口不夠寬闊，大型醫院病牀和輪椅無法通過。走廊太狹窄，亦沒有設置無障礙通道讓坐輪椅的院友使用。電梯不夠闊大，放不下醫院病牀或救護車擔架。原有建築物和擴建部分的地台高低不一，亦對院友構成危險。建築物並不符合《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的要求；
- (f) 花園並非設計給長者使用。小徑及草地凹凸不平，不適合坐輪椅的長者使用。申請地點沒有設置讓救護車／輕型貨車使用的上落客貨區；以及
- (g) 該老人院認為重建是解決所有問題的唯一可行方案，讓老人院可以為長者提供適切的服務和持續的照顧，亦可提升院友的生活質素，令老人院長遠能持續營運下去。重建旨在達致法定和發牌規定，符

合優質設計標準，照顧院友所需和他們關心的問題，增加安老院舍宿位的數目，保養社區外展服務的設施，並確保安老院重建後能保持財務穩健。

58. 申請人的代表曾思蒂女士作出陳述，要點如下：

- (a) 現有建築物已盡用目前分區計劃大綱圖准許的最大地積比率 0.6 倍。為符合相關規例，倘把地積比率維持在 0.6 倍以內，睡房數目須由 37 間減至 29 間。倘能略為放寬地積比率，擬議重建項目即可在申請地點增加 16 個牀位，以應付急速老化的社會的殷切需求，行政長官在《二零一八年施政報告》亦提出以家居及社區照顧為重點，而院舍則作為輔助的方針，支援體弱長者。擬議重建項目亦完全符合安老事務委員會工作小組訂下的整體原則，分別為尊嚴、生活質素、長者友善、積極和豐盛人生、居家安老、着重使用者選擇、社會共融和平等機會；
- (b) 中華海岸老人院亦以「開放式中心」形式在安老院開展為非住宿長者而設的社區計劃，舉辦經過計劃的郊遊和活動(包括院內物理治療、舞蹈、太極、遊戲、社交等)，支援長者健康積極地度過晚年。會籍免費，只設年齡限制和要求參加者會說英語。略為放寬地積比率的建議讓擬議重建項目可撥出更多地方作公用區供院友和社區使用，亦可設置更寬敞、設計得更好的公用區，滿足住客和整體社區的生理、社交和心理需要，從而提高生活質素；
- (c) 建築設計建基於院友所需和他們關注的問題，包括需要私隱、有不同的公用區可選擇，以及充足的日常生活配套，例如無障礙浴室／通道、設有輔助設備的睡房和運動區；以及
- (d) 擬議重建項目遵從分區計劃大綱圖所訂建築物高度限為三層的規定，並符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向。

59. 申請人的代表鄺穎文女士就設計方案作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的形狀並不方正，局限了建築布局。擬呈 L 型的建築物已是最能地盡其用的建築形式，可在後方闢設寬闊的私人花園，在花園設立戶外運動區和提供綠化空間。擬議建築物的覆蓋範圍較現有建築物少 20%，但實用樓面面積則較大，有助擴大園景區，保留九龍塘花園洋房的特色；
- (b) 設有高度不一的園景平台，既添視覺趣味，亦方便出入。一樓的園景平台提供額外空間，可舉辦活動，亦便利院友；
- (c) 申請地點內會有適當的後勤區，用作起卸貨物，外面的道路便不會受阻塞。申請地點內亦可設置隱蔽的救護車上落區，以保護住客私隱；
- (d) 整個設計在無須增加最少建築樓面面積的情況下，讓所有院友都有私人房間，全部廁所和浴室均可天然通風；
- (e) 建議方案的主要目標在於糾正不符合規定的情況，尤其是《建築物條例》及規例規定設置的暢通無阻通道，以及改善設施，以遵從社會福利署(下稱「社署」)發出有關安老院的指引。政府向現時的安老院發出牌照並不等於安老院已遵從有關規定。政府之所以容忍安老院有不符合規定的情況，主要是由於這些情況之前已經存在；以及
- (f) 擬議重建項目侵佔非建築用地的範圍不大。若不准佔用，便須在擬議建築物前方興建一條暢通無阻的緊急車輛通道，並須為此砍除現有的樹木，做法不符合闢設非建築用地以改善市容的規劃意向。這樣做亦會令戶外花園縮小，而且無法在申請地點內設置救護車上落區和後勤區。

60. 曾思蒂女士再補充說，既然有充分的規劃理據和設計理據支持略為放寬地積比率的建議，立下先例並不是問題。城規會理應按個別情況考慮每宗申請。擬議重建項目其實是改善長者居住情況的善舉，不花政府分文。她留意到沒有政府部門提出反對，重建不會有技術問題。

61. 申請人的代表 **Ross Royden** 牧師總結指，如城規會批准他們略為放寬地積比率的建議，他們便可以繼續為長者提供住宿和醫護服務，讓長者有尊嚴地度過晚年。

[余烽立先生在簡介進行期間離席。]

62. 規劃署的代表和申請人的代表簡介和陳述完畢，主席於是請委員提問。

發牌問題與重建需要

63. 一名委員問到重建該安老院是否社署的要求。申請人的代表 **鄺穎文** 女士澄清說，社署並沒有要求他們重新發展申請地點，只是申請人進行了顧問研究，研究建議進行重建。申請人的代表 **Corinne Remedios** 女士亦回應說，是中華海岸老人院主動提出重建安老院，務求達到社署目前規定的安全標準。重建亦可能有助日後安老院續牌。規劃署九龍規劃專員 **鄭韻瑩** 女士補充說，文件附件 A 所載的都會規劃小組委員會文件第 8.1.8(d) 段述明，關於申請人在第 16 條申請階段聲稱社署和消防處發現不少只有重建才能解決的問題，社署已澄清，他們並沒有要求營運者進行重建來解決有關問題。

64. 主席留意到，現正營運的安老院獲社署發出牌照，但申請人卻表示有一連串設施並不符合社署的指引。她詢問，擬議重建是否為了讓營運者有機會提升安老院的質素，以達到新式安老院應有的現代標準，而不是為了遵從社署對現正營運的安老院提出的發牌要求。規劃署九龍規劃專員 **鄭韻瑩** 女士補充說，社署在二零零零年向該安老院發出營運牌照，之後一直有為牌照續期，最近一次續期是在二零一九年十月。申請人所指要符合的規定可能是其他政府規例所訂的標準。

放寬地積比率的評估準則

65. 一些委員詢問，有沒有任何準則來評估略為放寬該區地積比率的申請。規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應說，根據分區計劃大綱圖的《說明書》，訂立可略為放寬地積比率限制的條文是為了讓設計／建築具有彈性。城規會會顧及其先前就同類申請所作的決定，按個別情況考慮每宗申請。委員亦可考慮擬議發展是否已取得政策上的支持，以及是否具有規劃和設計上的優點。關於同一分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)1」地帶內略為放寬地積比率的情況，只有一宗申請在有附帶條件下獲城規會批准。當時批准申請是基於特殊情況，申請所涉地段的私人土地已交回政府作公共用途，進行擴闊道路工程，但卻計入地積比率內。

非建築用地

66. 一名委員留意到擬議重建項目會侵佔《九龍塘發展大綱圖》規定沿律倫街闢設的非建築用地。該委員詢問在該處闢設非建築用地的目的；附近一帶的其他發展是否有履行有關非建築用地的規定；以及擬議重建項目是否必須侵佔該非建築用地。

67. 規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應說，發展大綱圖規定九龍塘區內的主要道路沿途劃設非建築用地(即三米或六米)，以改善該區的市容。有關非建築用地的規定讓地盤邊緣的現有樹木得以保留，亦有助減輕沿街道望向發展項目時視覺上的笨重感。區內幾乎所有新發展項目都會遵守有關非建築用地的規定，因為有關規定大有可能會納入新修訂的地契中。根據文件繪圖 R-5 所載由申請人提交的圖則，建於非建築用地的外牆長約 30 米，中間有些地方凹入。

68. 申請人的代表曾思蒂女士回應說，非建築用地一般用以維持發展項目的現有規模和布局，以及改善區內市容。如重建項目不能佔用非建築用地，便須在申請地點內沿律倫街一面的地方闢設緊急車輛通道，亦要砍除一棵樹，而律倫街並不能種樹。這種做法與闢設非建築用地以改善區內市容的目的相抵觸。

社會效益與規劃增益

69. 一些委員詢問重建建議所帶來的社會效益和規劃增益。申請人的代表 **Corinne Remedios** 女士、曾思蒂女士、鄺穎文女士和 **Ross Royden** 牧師作出回應，要點如下：

- (a) 應當全盤考慮擬議重建項目。重建後不但可提供更多睡房，而且亦能為殘疾院友締造無障礙的環境。空間增加，讓該安老院可提供私人浴室和更大的公用地方；
- (b) 整個計劃是慈善項目，完全符合政府政策。該老人院重建後會通過社區計劃向社區開放，可為更多長者服務；以及
- (c) 按建議進行綠化可美化該區景觀。另外，由於救護車可進入申請地點，附近的交通亦可得以改善。

是否適合原址重建

70. 鑑於地積比率管制和非建築用地規定造成的局限，一名委員質疑申請地點是否這家安老院進行重建的理想之地，並問及展開重建前現有院友的調遷安排。另一名委員亦詢問，申請人會否考慮根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A 條提交修訂分區計劃大綱圖的申請，讓中華海岸老人院可以擬備更好的建議，容許發展參數有更大彈性。

71. 申請人的代表 **Corinne Remedios** 女士回應表示，中華海岸老人院擁有申請地點，該處已是他們院友的家。由於申請地點的位置便利，院友仍可與親朋戚友保持聯絡。老人院目前未有調遷安排的具體建議，但他們或者會物色地方，以在申請地點進行重建期間照顧現有的院友。申請人的代表曾思蒂女士回應說，鑑於需要不少時間和財力，他們不會考慮按條例第 12A 條提交申請。

替代方案

72. 一名委員問到，申請人是否有替代方案縮小單人房和減少單人房數目，讓更多人入住。申請人的代表 **Corinne Remedios** 女士回應說，由於地盤本身的限制，他們實無法容納更多院

友。申請人的代表鄺穎文女士亦表示，重建建議中的單人房大小與現有建築物內的單人房相同，所增加的空間會用作落實無障礙設計，包括設立更好的迴轉處和公用區。規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士補充說，根據社署發出的《安老院實務守則》，按每名院友計的最低人均樓面面積為 6.5 平方米(淨實用面積)，而申請人提交的重建建議則顯示單人睡房的樓面面積將是 11 平方米(淨實用面積)。

73. 主席詢問，申請人有沒有評估如要重建現時的安老院，維持 39 位院友這人數的同時，採用符合政府現行規定的無障礙設計，所需的最低地積比率是多少。申請人的代表鄺穎文女士回應表示已進行研究，結果顯示如採用 0.6 倍的地積比率，沒有可能既保留現有數目的睡房，又有無障礙設施。

營運細節

74. 一名委員問到入住該安老院的資格和是否有輪候宿位。申請人的代表 Corinne Remedios 女士回覆說，安老院開放予任何會說英語的人士申請入住，現時大約有 22 人輪候。

75. 一名委員詢問安老院重建後的新收費。申請人的代表 Corinne Remedios 女士回覆說，老人院並無計劃在重建後增加住宿費，但會加價 5% 以追貼消費物價指數。

76. 由於委員沒有進一步的問題要提出，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會在申請人的代表離席後會進一步商議這宗覆核申請，並會於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。他們均於此時離席。

商議部分

77. 一名委員表示體恤這宗申請，因為按照社署的指引，現時安老院的確有一些設施不符合現代標準，而擬議的重建會有助為長者提供更好的服務。另一名委員說，批准這宗申請或可作為正面的例子，鼓勵其他非政府機構和私人機構改善安老院的服務。擬議重建項目能滿足安老院服務方面的部分需求，尤其是少數族裔或說英語的長者的需求。該名委員認為，申請人

要求把地積比率由 0.6 倍略為放寬至 0.8 倍，以便改善安老院服務，這要求可以接受。一名委員表示認同，指略為放寬地積比率可鼓勵創新設計，但認為侵佔非建築用地則不能接受。闢設非建築用地是為了改善九龍塘花園洋房區的街道景致，因此，必須保留有關非建築用地的規定。或許有更好的設計可避免侵佔非建築用地。

78. 一名委員強調，雖然就着單一項發展把地積比率由 0.6 倍略為放寬至 0.8 倍未必會造成嚴重的影響，但批准這宗申請可能會立下先例，累積下來的影響有可能是一個問題。

79. 一名委員認為，申請人未有提供充足資料，證明必須放寬地積比率。申請人應提供資料，說明如重建項目要採用無障礙設計，為相同數目的院友服務所需的最少樓面面積，從而證明需要額外的地積比率。申請人提出的方案只是其中一個選項。放寬地積比率固然會惠及安老院的院友，但並沒有為公眾帶來重大的規劃增益。另一名委員指出，據申請人陳述，放寬了地積比率的擬議重建項目只能增加約八個宿位。該委員質疑這樣一個主要為一小撮人開辦高級安老院的項目，是否實際。

80. 副主席對申請人致力改善安老院設施表示讚賞。然而，他指出申請人亦尋求城規會就三方面批給許可，分別是在住宅地帶興建安老院，把地積比率由 0.6 倍放寬至 0.8 倍，以及侵佔非建築用地。這未免令人質疑整體規劃增益與偏離規劃限制的程度是否相稱。

81. 副主席和一些委員擔憂，若這宗興建安老院和放寬地積比率的申請獲得批准，而發展項目相應展開，是否有機制防止該幢重建的建築物日後被改建作住宅用途。主席說，若申請獲城規會批准，申請人須向地政總署申請修改地契或申請同意書以落實建議。屆時申請地點的用途將受地契約束。地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生補充說，土地擁有人須就改變用途向地政總署申請修改地契，並須補地價，數額為修改地契前後土地價值之間的差額。

82. 一名委員認為，規劃署應借此機會檢討九龍塘區的發展，以放寬整體發展密度。規劃署署長李啟榮先生回應說，這些年來，因應區內作各類非住用用途(例如幼稚園／幼兒中心)

的申請數目不斷增加，規劃署就九龍塘區的發展制訂了相關的城市規劃委員會規劃指引。規劃署會繼續監察情況，如有需要，會進行土地用途檢討。

[符展成先生和廖凌康先生在商議期間離席。]

83. 由於委員意見紛紜，與會者同意進行投票。大部分委員同意應駁回申請。主席表示，都會規劃小組委員會拒絕這宗申請的其中一個理由是，重建建議沒有提供有力的規劃理據，以支持略為放寬地積比率限制的建議。必須承認，申請人在這宗覆核申請中已提供有用的資料，以闡述重建可帶來的社會效益，以及規劃理據。正因如此，城規會駁回覆核申請時，必須向申請人述明，雖然委員讚賞這個項目，但他們仍然有所關注，認為申請人未能證明，至少要有其所申請放寬的地積比率，重建項目才能符合有關安老院舍發展的指引規定，或者現時的建議較採取地積比率 0.6 倍的方案為佳。

84. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 發展建議沒有提供有力的規劃理據，以支持略為放寬地積比率限制的建議。具體而言，申請人未能證明，至少要有其所申請放寬的地積比率，重建項目才能符合有關安老院舍發展的指引規定；以及
- (b) 在無法信納至少要有所申請放寬的地積比率的情況下，若批准這宗申請，會為「住宅(丙類)1」地帶內有關略為放寬地積比率限制的同類申請立下不良先例；倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會對區內的現有特色造成負面影響，亦可能會導致該區過度發展。」

[雷賢達先生和邱浩波先生此時離席。]

陳淑儀女士]
盧世昌先生]
張國良先生]

88. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

89. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10585 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

90. 主席然後邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的顧問李霧儀女士、圍下村原居村民的代表李貴平先生、圍下村居民張國良先生和磡頭角居民呂廣森先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點在二零一七年被侵佔作貯物用途。土地擁有人在收到規劃署中央執行管制及檢控組發出的強制執行通知書後才知悉申請地點的狀況。土地擁有人其後採取法律行動，以保護其物業和清理申請地點。申請地點在二零一八年復原為草地，現時長滿植被；
- (b) 申請地點坐落在圍下村和磡頭角之間。由於這兩條鄉村已有約 400 至 500 戶住戶，而且已被圍起，因此在該「鄉村式發展」地帶內再沒有土地可作停車場用途；
- (c) 洞梓路沿路並沒有泊車位，導致洞梓路沿路出現違例泊車的情況；
- (d) 居民曾在二零一八年聯絡運輸署，要求沿洞梓路闢設泊車位。然而，該署表示沒有此計劃，而且附近亦沒有合適的土地可用作停車場用途；

- (e) 拒絕第 16 條申請的其中一個理由是擬議公眾停車場不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持該宗申請，因為申請地點具復耕潛力。然而，有一宗在「農業」地帶內作臨時公眾停車場用途的同類申請(編號 A/NE-LYT/706)在二零一九年九月六日獲小組委員會批准。雖然漁護署不支持該宗申請，但規劃評估指出，批准該項臨時用途不會妨礙該「農業」地帶的長期規劃意向。城規會也應採納類似的考慮因素；
- (f) 由於該區的水道被導流至船灣淡水湖，導致區內的水流不足以用來灌溉。因此，申請地點不適合作農業用途。申請人不知道如何開墾該幅土地。申請地點無法復耕；
- (g) 圍下村、礮頭角及蝦地下、井頭，以及船灣聯村的村代表和村民提供了支持這宗申請的信件。沒有居民或原居村民反對這宗申請；
- (h) 只有一條小巴路線為村民提供來往圍下和大埔墟的交通服務。由於礮頭角的居民須步行約 15 分鐘才能到達最接近的小巴士站，因此以車代步變成生活所需，附近極需要有泊車設施；以及
- (i) 批准這宗申請會達致雙贏局面，除了可以為附近村民提供泊車位，以應付區內的需求外，還可以減少違例泊車的情況，從而改善環境，以及善用空置土地。批准這宗申請不會立下不良先例，因為這宗申請所要求的只是為期三年的臨時規劃許可。

91. 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。

泊車設施的需求和供應

92. 部分委員提出以下問題：

- (a) 對於鄉村地區的泊車位方面，當局有沒有任何政策或計劃；
- (b) 在毗鄰的「鄉村式發展」地帶內有沒有任何泊車設施；
- (c) 位於申請地點西北面的停車場是否合法；
- (d) 申請地點與圍下和礮頭角兩村相隔多遠；以及
- (e) 所需的泊車位數目，以及可在該「鄉村式發展」地帶內提供的泊車位數目。

93. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 一般而言，運輸署會審視每條村的情況，以決定及物色適當地點，為村民闢設泊車設施；
- (b) 規劃署在圍下村覓得三幅可作泊車用途的土地。申請人可考慮提交規劃申請，以在「鄉村式發展」地帶內闢設泊車用途。由於「鄉村式發展」地帶視為發展地帶，為鄉村而作的泊車用途或可獲從寬考慮；以及
- (c) 申請地點西北面的泊車用途亦位於有關「農業」地帶內，規劃事務監督正對當中一些用途採取執管行動或進行調查。

94. 申請人的代表李霧儀女士及圍下村原居村民的代表李貴平先生回應委員的提問，要點如下：

- (a) 在有關「鄉村式發展」地帶內沒有泊車設施。最就最近的公共停車場是在大埔富善邨和大尾督；
- (b) 申請地點位於圍下村與礮頭角之間，與兩條鄉村相距約 3 至 5 分鐘步程；以及

- (c) 雖然規劃署在「鄉村式發展」地帶內物色到有可能用於泊車用途的土地，但圍下村的小型屋宇需求殷切，該等土地不適宜作泊車用途。由於「鄉村式發展」地帶內土地短缺，該等土地應留作興建小型屋宇之用。此外，還須考慮土地業權問題，物色到的土地未必可用於泊車用途。

同類申請

95. 一些委員問及同類申請，包括申請人的代表在席間提及的那宗申請。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應時表示，申請人在席間才提出該宗同類申請，她即時手上並無相關資料。朱女士借助實物投影機，簡介另一宗在林村作臨時泊車用途的同類申請(編號 A/NE-LT/628)。該宗申請獲得批准，因考慮到雖然申請地點在一九九零年是耕地，在一九九六年鋪築了地面，但其後在二零零五年有關「農地」地帶的《註釋》才加入關於填土的發展管制。儘管規劃事務監督在二零一七年對申請地點採取執管行動，但未能發出恢復原狀通知書。雖然漁護署署長不支持該宗申請，但由於個案情況特殊，小組委員會在進一步考慮這宗申請後，在二零一八年三月二日在有附帶條件下批准該宗申請。朱女士亦補充說，在汀角的另一個「農業」地帶內，有兩宗擬在同一地點作臨時泊車用途的同類申請(編號 A/NE-TK/629 及 674)均被小組委員會拒絕，因為建議用途不符合「農業」地帶的規劃意向；倘這些申請獲得批准，會立下不良先例，助長在提出申請前先移除植被的行為；累積影響所及，會導致區內的景觀質素下降，並會對景觀造成不良影響。小組委員會會按個別情況考慮擬於「農業」地帶內作臨時泊車用途的申請。

圍下村和礮頭角的人口資料

96. 一些委員問及該兩條村的原居村民、居民、住戶、新界豁免管制屋宇申請以及所需車位的數目。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及申請人的代表李霧儀女士回應時表示，他們手上沒有兩條村的原居村民、居民和住戶的數字。朱女士補充說，圍下和礮頭角尚未處理的小型屋宇批建申請分別有 13 宗和 54 宗，而「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地分別約為 23 幅和 141 幅。

運作詳情

97. 主席查詢擬建的停車場是否為區內居民提供服務，以及使用該停車場須否繳費。申請人的代表李霧儀女士回應時表示，擬議停車場主要用來服務兩條鄰近鄉村(即圍下村及礮頭角)的居民，並會收取泊車費以應付管理和維修開支。

98. 規劃署署長李啟榮先生問及申請人與土地業權人的關係。申請人的代表人李霧儀女士回應時表示，這宗申請是以申請人的公司名義提出。他們已徵得土地業權人同意，倘這宗申請獲得批准，便會把土地租給他們作泊車用途。

執管個案

99. 規劃署署長李啟榮先生詢問有關「農業」地帶內的執管個案數目。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回答說，有關「農業」地帶內共有六幅用地涉及執管個案。除了申請地點外，規劃事務監督亦正對其餘五幅用地採取執管行動，包括兩幅作泊車用途的用地、兩幅進行了填土工程的用地，以及一幅作露天貯物用途的用地。

100. 由於委員再無提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請進行進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

101. 一名委員詢問，倘「農業」地帶內的同類申請獲得批准，則批准這宗申請是否真的會立下不良先例。秘書回應表示，同一「農業」地帶的泊車用途從未獲批規劃許可。倘這宗申請獲得批准，便會為該「農業」地帶立下不良先例。另一名委員認為，劃為「農業」地帶的地方應留作農業用途。

102. 主席和一名委員認為，申請人沒有提供充分資料，證明村民的泊車需求以支持這宗申請，或說明停車場的營運方式確實以附近的居民為服務對象。由於欠缺有力的規劃理據支持偏離小組委員會的決定，委員大致贊同支持小組委員會的決定。

103. 一名委員表示，政府應全面規劃新界的鄉村式發展用地，包括須提供設施為區內的居民服務。一些委員亦關注是否須為村民提供泊車設施。主席表示，鄉議局不時提起要關設泊車設施為鄉村社區提供服務，政府可與鄉議局作整體跟進。運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生補充說，在過去數年，政府已致力提供公共泊車位。正如《施政報告》所述，倘情況合適，政府會以「一地多用」的模式在適當的新發展用地提供公共泊車位。運輸署倘覓得空置土地，會與地政總署密切聯絡，以便以短期租約批出土地作泊車用途。政府亦正探討可否提供更多路旁泊車設施。

104. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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。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「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為其他在「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降。

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-FTA/191

擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山第 52 約

地段第 208 號 A 分段至 208 號 E 分段及 208 號餘段

興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10584 號)

[此議項以廣東話進行。]

- (d) 申請地點長滿野草，蚊蟲滋生。如城市規劃委員會（下稱「城規會」）批准這宗申請，附近環境可獲改善。

109. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

110. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應一名委員的詢問時表示，申請地點位於「鄉村範圍」內，但在「鄉村式發展」地帶之外。「鄉村範圍」乃由地政總署根據小型屋宇政策所界定。從規劃的角度而言，申請地點是在分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶外及坐落在劃為「農業」地帶的地方內。在該處興建小型屋宇，必須取得規劃許可。

111. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將會進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

112. 主席表示，申請地點位於「農業」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。一名委員指出，小組委員會已在會議上根據評審準則詳細考慮和討論這宗申請，並以相同的考慮因素評審其他同類申請。因此，實在沒有理由偏離小組委員會的決定。

113. 一些委員認為應向申請人解釋有關評審準則。主席表示，申請人應已獲悉有關評審準則，但他們仍有權申請規劃許可，以及在覆核申請的聆聽會上表達意見。

114. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合虎地坳及沙嶺地區「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 華山村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內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，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現有村落附近，會較為恰當。」

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29》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 10588 號)

[此議項以廣東話進行。]

115. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與提交了申述和意見(R2 及 C1)的 Mary Mulvihill 女士有業務往來：

黎庭康先生]	他們的公司不時以合約形式聘請
張國傑先生]	Mary Mulvihill 女士

116. 委員備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而張國傑先生已離席。

117. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10588 號。二零一九年六月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29》，以供公眾查閱。有關修訂項目主要包括把一幅用地由「其他指定用途」註明「海上設施有關用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶。城規會共收到兩份申述和一份就申述提出的意見。兩份申述中，一份

表示支持上述修訂，另一份則提供意見。一名申述人就申述提交了意見，對公眾諮詢事宜提出意見。

118. 由於申述人和提意見人所關注的事項主要關於同一項目，而且所涉事宜相似，建議該等申述和意見一併由城規會以集體形式考慮。

119. 為確保聆聽會有效率地進行，每名申述人及提意見人在聆聽環節中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零一九年十二月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

120. 經商議後，城規會同意：

- (a) 申述／意見應一併由城規會本身以集體形式考慮；
以及
- (b) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》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 10589 號)

[此議項以廣東話進行。]

121. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與 Mary Mulvihill 女士有業務往來，而後者則曾提交一份申述和一份意見(R29 及 C4)：

黎庭康先生]	他們的公司不時以合約形式聘請
張國傑先生]	Mary Mulvihill 女士

122. 委員備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而張國傑先生則已離席。

123. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10589 號(下稱「文件」)的內容。二零一九年五月二十四日,《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示,以供公眾查閱。有關修訂主要涉及把香港聖公會建築羣用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶,並把用地北面部分和南面部分的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 135 米及主水平基準上 80 米。

124. 在為期兩個月的展示期內,城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 174 份申述,當中 11 份申述是根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B(下稱「規劃指引編號 29B」)經修訂的規定而提交的。考慮到這是根據規劃指引編號 29B 修訂後的「有關提交申述、意見和進一步申述的規定」而進行修訂的首批大綱圖,城規會同意在收到申述人身分資料存疑或有遺漏的申述時,容許有關申述人有進一步機會提交所需資料,亦同意倘申述人未能或拒絕提供有關身分證明,其申述會被視為不曾作出。二零一九年八月六日,秘書處向有關各方發出核實信函,但是只有 22 名申述人提交所需資料。至於餘下的申述人身分資料存疑或有遺漏的申述,由於城規會沒有收到回應,根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條,這些申述均屬無效,被視為不曾作出。

125. 城規會在二零一九年九月六日公布 33 份有效申述,供公眾提出意見,為期三星期。在公布期的首三個星期內,城規會收到 31 份對申述提出的意見,當中 17 份是根據經修訂的城規會規劃指引編號 29B 而提交。就餘下 14 個身分資料存疑或有遺漏的申述,秘書處已向有關方面發出核實信函,但是只有其中的五人提交了所需資料。在公布期的首三個星期內,城規會共收到 22 份對申述提出有效的意見。

126. 由於申述和意見的性質相似,建議該等申述和意見應一併由城規會以集體形式考慮。

127. 為確保聆聽會有效率地進行,每名申述人及提意見人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零一九年十二月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

128. 經商議後，城規會備悉所收到的無效申述和意見，並同意：

- (a) 有效申述／意見應一併由城規會本身以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

129. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。