

二零二一年三月十九日舉行的城市規劃委員會
第 1241 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

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

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

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

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
龍小玉女士

秘書

因事缺席

郭烈東先生

劉竟成先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
呂榮祖先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年三月五日第 1240 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年三月五日第 1240 次會議記錄草擬本已在會前送交各委員。如委員於二零二一年三月二十二日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：該會議記錄無須修訂，於二零二一年三月二十二日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 7 號
擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢大涌口企壁山
第 219 約地段第 110 號重建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(申請編號 A/SK-PK/254)

3. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零二零年十二月一日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2020 年第 7 號)。上訴人反對城市規劃委員會於二零二零年十月十六日經覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請擬在《北港

及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》上一塊劃為「自然保育區」地帶的用地重建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇)。

4. 二零二一年二月二十五日，上訴人放棄上訴。二零二一年三月二日上訴委員團(城市規劃)根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

5. 委員備悉上訴人放棄上訴。

(ii) 上訴個案的統計數字

6. 秘書報告，截至二零二一年三月十六日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 10 宗，有待裁決的上訴個案有五宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36 宗
駁回	166 宗
放棄／撤回／無效	205 宗
尚未聆訊	10 宗
有待裁決	5 宗
<u>總數</u>	<u>422 宗</u>

[黃元山先生此時到席。]

港島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H6/90

擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的香港大坑道 16 號地下 B3 號鋪經營商店及服務行業

(城市規劃委員會文件第 10723 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

7. 秘書報告，申請處所位於大坑道。下列委員已就此議項申報利益：

李國祥醫生 — 與配偶在大坑道共同擁有一個單位

黃幸怡女士 — 在大坑道擁有一個自住單位

8. 委員備悉，李國祥醫生和黃幸怡女士均涉及直接利益。委員亦備悉李國祥醫生尚未到席，並同意應請黃女士在商議部分進行期間離席。

9. 以下規劃署的代表和申請人此時獲邀到席上：

顧建康先生 — 港島規劃專員

曾翊婷女士 — 高級城市規劃師／港島

朱衛廉先生 — 申請人

10. 主席歡迎各人，並解釋覆核聆聽程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

11. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，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」)對這宗申請的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估，有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10723 號(下稱「文件」)。

[黃天祥先生此時出席。]

12. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

13. 申請人朱衛廉先生借助一些照片作出陳述，主要是回應公眾意見所提出的事宜，要點如下：

- (a) 毗鄰樓梯的垃圾問題與其尚未開業的商店無關。他安裝的監察攝影機拍攝到垃圾是由其他行人棄置。他遂向食物環境衛生署(下稱「食環署」)報告有關問題，食環署已張貼告示，提醒市民切勿在有關處所附近棄置垃圾，現時情況已有所改善；
- (b) 他觀察到行人通常會在處所附近的位置亂過大坑道，而較少使用道路上方的行人設施過馬路。他已聯絡有關區議員，要求他們與相關政府部門跟進行人亂橫過馬路的問題，他亦會提醒日後的顧客必須遵守有關規則；
- (c) 該樓宇建於一九五零年代，有獨立的開敞式停車間(下稱停車間)，車輛可直接由大坑道駛入停車間／由停車間直接駛入大坑道。倘將有關處所改回停車間，司機駛入／駛出停車間時，便要佔用大坑道來回方向的路面，定會造成交通阻塞，亦有欠安全，因為車輛沿大坑道向山下方向行車時車速較高；
- (d) 處所的裝修工程於二零二零年六月已經完成，但他不會在未領有食物業牌照的情況下開業。他自當時起一直繳付租金，對他來說是個經濟負擔；
- (e) 他與一些居民對話後，相信其快餐店可方便區內居民，並滿足該社區的基本需要；以及
- (f) 雖然這宗申請旨在取得永久規劃許可，但城規會若認為有需要監察擬議快餐店日後的運作，以免快餐店對該區造成滋擾，他會接受城規會就這宗申請批給為期五年或較短年期的臨時規劃許可。他衷心希望城規會可從寬考慮這宗申請。

[申請人的代表王漢平先生在申請人進行簡介期間到席。]

14. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，主席請委員提問。

現時的用途及遵守相關法例的程序

15. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 毗鄰的商店之前是否亦是停車間，如果是，有關處所和毗連的停車間是何時改建作商店用途；
- (b) 毗鄰處所的商店用途是否已經取得規劃許可，或是否曾違反其他任何政府規例或法例；
- (c) 食環署在處理食物業牌照申請時會否諮詢相關政府部門的意見，以及取得規劃許可是否食環署向有關處所簽發牌照的先決條件；以及
- (d) 倘城規會批出規劃許可，申請人還需要經過什麼其他程序才可落實快餐店用途。

16. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 正如獲批准的建築圖則所示，該處所及位於同一座樓宇地面層的毗鄰處所均為停車間，但這些停車間經過多年已全部改建為商店用途。從一幅攝於二零一年的照片可見，有關處所和毗連的停車間當時已用作地產代理用途；
- (b) 有關處所和毗鄰處所所在的樓宇位於「住宅(乙類)」地帶內。在該地帶內進行「商店及服務行業」用途須向城規會取得規劃許可。城規會未曾就現時該樓宇地面層現時的用途批出規劃許可。根據建築制度，如要將樓宇原先的停車間改建作商店用途，必須對獲批准的建築圖則作出修訂，但屋宇署從未收到相關申請。至於契約方面，地政總署表示擬議快餐店不會違反契約條件；
- (c) 按照現時處理食物業牌照申請的做法，食環署會徵詢規劃署和地政總署的意見，但不會徵詢屋宇署的意見。就這宗申請而言，規劃署已告知食環署在有關處所經營「商店及服務行業」用途必須取得規劃

許可，因此申請人其後向城規會提交這宗規劃申請以供考慮；以及

- (d) 即使城規會批准這宗申請，申請人仍須修改建築圖則和申請食物業牌照。

17. 主席補充，雖然規劃事務監督沒有權力就市區／新市鎮內不符合分區計劃大綱圖的用途採取執管行動，而且擬議快餐店並沒有違反契約條件，不過如有人在建築圖則未獲批准的情況下將停車間改建成商店用途，則屋宇署會按照其執法工作的緩急優次進行調查和採取執法行動。就這宗申請而言，倘城規會不批出規劃許可，食環署便不會批准食物業牌照的申請，而屋宇署亦不會批准修改建築圖則的申請。

18. 申請人朱衛廉先生補充說，正如有關處所的業主所指，該樓宇的地面層有六個停車間，而現時一些商店是由兩個停車間改建而成的。現時地面層共開設了四間商店，而有關處所之前曾用作開設地產代理(超過十年)、雜貨店、洗衣店及室內設計公司。

規劃相關事宜

19. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 城規會審議這宗申請時應顧及哪些重要的考慮因素；
- (b) 附近的「住宅(乙類)」地帶內是否建有同類停車間設計的樓宇；以及批准這宗申請會否立下先例；
- (c) 如城規會批准這宗申請，有關的規劃許可是批給申請人，還是批給申請處所可讓任何人作商店用途；
- (d) 如城規會拒絕這宗申請，有關當局會否採取執管行動，要求申請人把處所還原為停車間；
- (e) 要求闡釋這宗申請的擬議用途為何；以及

- (f) 雖然這宗申請擬取得永久規劃許可，但城規會是否有權就這宗申請批給臨時規劃許可。

20. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 城規會考慮這宗申請時，或須考慮是否有足夠規劃理據支持在住宅區提供商店及服務行業用途。如委員擔心經營快餐店可能會造成潛在滋擾，城規會可考慮按照申請人在會議上的建議，就申請批給臨時規劃許可，以監察有關情況；
- (b) 如文件圖 R-1 所顯示，大坑道沿路劃設了多個「住宅(乙類)」地帶。在同一樓宇內位於地面層的毗連處所原本是設計作停車間用途，而大坑道 4C 號原設有這類停車間，但該樓宇亦將進行重建。另外，其他位處「住宅(乙類)」地帶的發展項目並沒有在地面層設置停車間。倘城規會批准這宗申請，可能會鼓勵毗連處所的業主就「商店及服務行業」用途向城規會申請規劃許可，以便把處所現時的用途納入規範。由於現時這宗申請的規劃考慮因素與日後同類申請的考慮因素相似，會立下先例；
- (c) 城規會是針對申請處所的用途而批給規劃許可，而有關的規劃許可並非批給個別申請人；
- (d) 如城規會拒絕這宗申請，屋宇署會按照其執法工作的緩急優次，就申請處所的違例改建工程採取合適的執法行動；
- (e) 這宗申請擬作「商店及服務行業」用途。根據城規會的「詞彙釋義」，「商店及服務行業」這概括用途一詞包括多項用途。換言之，如這宗申請獲批，其下所包括的所有用途也會獲得批准。「快餐店」用途指售賣快餐(包括飲品)的處所，而所售餐食主要作外賣用途，處所不設堂食座位；以及
- (f) 雖然這是一宗涉及永久規劃許可的申請，但城規會考慮所有相關因素後，可批給臨時規劃許可。

區內的商店及服務行業以及擬議的快餐店

21. 港島規劃專員顧建康先生回應一名委員的提問時表示，最近售賣食物的地方位於勵德邨，(離申請處所約 300 米，需要沿大坑道往上山方向步行一段路才可到達)。此外，浣紗街(位於山下離申請處所約 300 米)有一間超級市場，可經樓梯前往，該段樓梯約有 10 米高。

22. 部分委員向申請人提出以下問題：

- (a) 擬在區內主要為住宅用途的地方經營快餐店的理據為何；
- (b) 快餐店的營運詳情為何；以及
- (c) 該快餐店是否已開業。

23. 申請人朱衛廉先生作出回應，要點如下：

- (a) 據申請處所的業主所指，申請處所及毗連處所多年來一直用作商店及服務行業用途。居住在該區的長者如要前往浣紗街的商店，需要下超過一百級樓梯方能到達，非常不容易。區內居民可能會前往勵德邨，但他們需步行上山。區內缺乏商店及服務行業用途，故此他認為申請處所是開設快餐店的理想地點，可為街坊鄰里提供服務；
- (b) 該快餐店主要會提供本地食品／小食及飲料的外賣服務。他會向食環署申請食物製造廠牌照，而該牌照不准顧客在有關處所內進食。由於目前營商環境未明，他未有計劃聘請任何員工。快餐店的目標顧客羣會是附近的居民和毗鄰一所學校的學生；以及
- (c) 雖然店鋪的裝修工程已在二零二零年六月完成，但由於他仍未取得食物業牌照，處所的快餐店尚未開業。他已簽立租約並繳交租金，但店鋪一直未有營運。倘他知道處所不准經營快餐店，可能根本不會租用該處。

停車間的用途

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請處所的外圍是否有欄杆；如有，該些欄杆會否影響處所作為停車間的用途；
- (b) 從規劃角度而言，把有關處所的用途由停車間改為快餐店會否視為可改善行人和道路安全的規劃優點；另外，若把有關處所的用途改回停車間，是否會造成負面影響；以及
- (c) 有關處所／樓宇喪失停車間，是否會對該區造成任何影響。

25. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 正如二零二一年二月八日拍攝的照片所示，處所外圍只豎立了矮柱，若把處所的用途改回停車間，不會阻礙車輛進出有關處所。這些矮柱可能是由路政署豎設，目的是避免車輛停泊在行人路；
- (b) 這宗申請的主要規劃考慮因素是申請的快餐店是否適合設於該處所。由於申請處所原本為停車間用途而設計，改變用途的建議或許並不是規劃優點。有關樓宇的停車間採用可讓車輛直接駛往大坑道行車道的設計。車輛進出該樓宇的停車間，會為大坑道的道路使用者帶來不便。然而，由於該樓宇只有約六個停車間，即使把現時的用途改回作停車間用途，預料不會對大坑道的交通流量造成重大影響；以及
- (c) 由於位於有關樓宇地面層的處所已有一段時間沒有用作停車間，喪失停車間也不會對該樓宇的住客造成任何影響。

26. 申請人朱衛廉先生補充說，矮柱與矮柱之間的空間太窄，車輛難以駛入有關處所停泊。

業主立案法團、公契及租約

27. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 若這宗申請獲得批准，對公契有何影響；
- (b) 業主立案法團對改變有關樓宇的其他停車間用途有何意見；以及
- (c) 對於有關樓宇的停車間違例改變用途一事，屋宇署有否向業主立案法團發出法定命令，或有否採取其他執法行動。

28. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 地政總署表示，申請人或須留意申請用途是否有可能構成違反相關公契的情況，以及須就有關處所的擬議改變用途取得其他業主的同意。申請人須就申請用途另外要取得業主立案法團的同意，而這是公眾意見提出的其中一項關注事項；
- (b) 由於規劃署沒有收到所涉樓宇其他地面層處所的規劃申請，因此，規劃署沒有該業主立案法團對改變這幢樓宇內其他停車間用途的意見的資料；以及
- (c) 屋宇署知悉申請處所和毗連處所停車間違例改變用途的情況，並會採取適當的執法行動。

29. 主席和委員向申請人提出以下問題：

- (a) 業主立案法團對申請用途的意見為何；
- (b) 申請處所是否由單一人士擁有；該業主有否協助申請人與業主立案法團解決有關事宜；申請人曾提及業主立案法團與業主之間的管理費問題，詳情為何；以及

- (c) 租約內是否有任何條款訂明有關處所須遵守相關條例和規例；租約內有否訂明任何指定用途；以及可否取消租約。

30. 申請人朱衛廉先生作出回應，要點如下：

- (a) 對於他較早前就經營快餐店向電力公司提出有關設置三相電力的申請，業主立案法團和管理公司均不反對，並表示同意。在有關處所翻新期間，業主立案法團不表反對，亦沒有提出意見。假如他們在他申請設置電力裝置的階段已提出反對，他不會簽訂租約。翻新工程於二零二零年六月完成，業主立案法團大約是二零二零年十月於第 16 條規劃申請的公眾查閱期間提出反對。他曾嘗試聯絡業主立案法團但不果。有關處所的業主表示，業主立案法團可能因為管理費問題而提出反對；
- (b) 申請處所由一名個別人士擁有。該名業主曾協助他與該樓宇的業主立案法團和其他業主聯絡，試圖解決他們之間的紛爭，但沒有收到業主立案法團的回覆。有關處所的業主按照租約規定負責繳交管理費，因此他沒有業主立案法團與其他業主之間有關管理費問題方面的詳細資料。此外，他亦曾向民政事務總署尋求協助，但業主立案法團／管理處均沒有回應；以及
- (c) 租約於二零二零年六月簽訂，為期三年，處所地址顯示為 B3 號鋪。租約內沒有規定土地用途的條款。他沒有察覺到租約內有任何條款訂明有關處所須遵守其他條例和規例。雖然該名業主略為調低租金，但租約不能取消。

其他方面

31. 兩名委員詢問有沒有關於申請處所／毗鄰處所物業的差餉及評稅資料，以及為何申請處所本為停車間，卻有一個「3 號鋪」的地址。港島規劃專員顧建康先生回應說，他手上沒有有關申請處所／毗鄰商店物業的差餉及評稅資料；而地址是由

申請人在申請表格中提供。申請人朱衛廉先生補充，「B3 號舖」的地址由政府編配予申請處所，業主告知他，申請處所的差餉是按商店／商業用途評估。

32. 主席和地政總署署長黎志華先生補充，差餉物業估價署是依據物業現時的用途而並非其獲准用途來評估差餉。黎志華先生繼而表示，就這宗個案而言，由於建築圖則上獲准許的停車間用途已停止多年，差餉物業估價署在釐定應課差餉租值時，可能會以商店用途為評估基礎。差餉估價並非用作反映用途是否合法的指標，舉例來說，即使天台構築物沒有法律地位，當局仍可能會向佔用天台構築物的人士徵收差餉。郵遞地址是作通訊之用，而不是政府表示用途獲核准的指標。

33. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人和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。主席感謝申請人、申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[黃幸怡女士此時暫時離席。]

商議部分

34. 主席覆述這宗覆核申請的背景，以及在簡介和提問部分所提出的主要事宜，以協助委員考慮這宗覆核申請。一方面，規劃署認為申請人沒有提出有力的規劃理據支持在申請處所開設快餐店的建議，申請處所位於純住宅區，故這宗申請不應獲得批准。另一方面，原有的停車間已改建作商店用途多年，加上考慮到大坑道的交通情況，把申請處所還原作停車間用途未必理想，而這個社區只有少數同類的停車間，批准這宗申請會立下先例的影響可能有限，認為或可從寬考慮這宗申請。主席亦提醒委員，城規會應聚焦考慮規劃因素而非公契相關的事宜，因申請人就申請用途獲批給規劃許可後，須另行與業主立案法團解決與公契相關的事宜。

35. 數名委員表示不支持這宗申請，基於以下考慮因素：
- (a) 申請處所原本是為停車間用途而設計，但業主在未經相關當局批准的情況下將該處所改建為商業用途。在香港其他地區(包括九龍城)也有不少同類停車間已改作商業用途，並令引致不少路旁泊車需求。批准這宗申請可能會發出錯誤訊息，令人誤以為該等改建在規劃上可予接受，或會導致在其他地區出現很多同類申請或同類改建(而不會提出申請)。這可能會影響有關當局採取執法行動；
 - (b) 申請人有責任在訂立租約作申請用途前，了解所有相關規例；以及
 - (c) 相比在第 16 條階段，申請人沒有在第 17 條覆核中提供額外理據。

36. 大多數委員認為可從寬考慮這宗申請。他們認為，鑑於停車間用途已不合時宜，大坑道交通繁忙，基於安全考慮，不再適合把申請處所作停車間用途，更何況快餐店用途亦並非與周邊地區完全不相協調。這宗申請的考慮是基於申請處特殊的特殊情況(包括所處位置、區內只有少數同類停車間及指定的擬議用途)，故不應視為普遍適用於全港所有其他地面停車間。倘這宗申請獲得批准，也不應將之視為先例，而其他同類申請會按個別情況作出考慮。此外，批准這宗申請或會立下先例，促使同一樓宇地面層其他處所的業主／使用者會通過規劃許可申請，把商店用途納入規範。

37. 表示支持這宗申請的委員認為，可批給這宗申請臨時規劃許可，從而監察商店營運期間可能對社區造成的滋擾(如一些公眾意見所提出)。舉例說，為申請批給為期三年的規劃許可，可配合申請人所稱的申請處所合約租用期。

38. 數名委員關注到同一樓宇內有其他停車間違例改建為其他商店用途，並認為應要求有關當局向違例工程發出警告信／採取執法行動。其他委員表示同意。

39. 規劃署署長鍾文傑先生回應一名委員和主席的提問時表示，申請用途屬「商店及服務行業」，如港島規劃專員所解釋，「商店及服務行業」下包括多項用途。秘書補充，倘申請獲批准，「商店及服務行業」一詞下所包含的所有用途均會視為已取得規劃許可。在一些個案中，申請人只會就「商店及服務行業」用途下某項指定用途提出申請。鑑於會上討論的規劃考慮因素是針對申請人所建議的快餐店用途，委員或可考慮施加規劃條件，把規劃許可限為只作「快餐店」用途。

40. 主席總結委員的意見，大多數委員同意就位於申請處所的「快餐店」申請用途批給為期三年的臨時規劃許可。為批給臨時規劃許可施加合適的規劃許可附帶條件，有助回應公眾所關注的潛在滋擾問題。有關許可是基於申請處所的特殊情況而批出，故不應視為普遍適用於所有其他停車間。有關附帶條件會作出適當修訂，以反映為快餐店用途批給為期三年的臨時規劃許可。秘書處亦會向屋宇署轉達委員的意見，促請他們優先對同一樓宇內的已作商店用途多年的其他處所採取執法行動。

41. 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，至二零二四年三月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，只准在相關處所經營「快餐店」；
- (b) 在進行擬議用途前，提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (d) 倘在進行擬議用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

42. 城規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。

[黃幸怡女士返回席上，李國祥醫生亦於此時到席，而黎庭康先生則於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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-NTM/405
擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約
地段第 2161 號及第 2163 號(部分)
關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(城市規劃委員會文件第 10724 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

43. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

美域高(香港)集團有限公司

陳賢浩先生] 申請人的代表

蔡世傑先生]

44. 主席歡迎各人到席，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。

45. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，按城規會文件第 10724 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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門與公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

46. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。
47. 申請人的代表陳賢浩先生作出陳述，要點如下：
- (a) 這宗申請符合政府鼓勵透過上網電價計劃發展可再生能源的政策。該項計劃提供誘因鼓勵個人及非政府機構投資發展可再生能源，當中包括太陽能光伏系統。小組委員會以擬議發展會影響現有天然景觀及對周圍環境造成不良視覺影響為理由拒絕這宗申請，並不合理；以及
 - (b) 申請人為應小組委員會的關注，已修訂有關計劃，把太陽能電池板的數目由 338 塊減少至 243 塊，以及把申請地點的覆蓋範圍由 50% 減少至 35%，並在餘下範圍種植更多樹木(修訂計劃)。申請地點(包括裝設有太陽能電池板的地方)會予以修復作農業用途。由於擬議的綠化措施符合在「綠化地帶」內進行發展的準則，故促請城規會批准這宗申請。
48. 規劃署的代表及申請人陳述完畢，主席請委員提問。

在「綠化地帶」闢設太陽能光伏系統的考慮因素

49. 一名委員詢問，在「綠化地帶」內作「農業用途」，以及在「農業用途」上架設以金屬架支撐的太陽能電池板，是否須向城規會取得規劃許可。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，「農業用途」和「農地住用構築物」屬「綠化地帶」內的第一欄用途，是該地帶內經常准許的用途。如太陽能光伏系統是「綠化地帶」內准許的用途所附帶提供的，附屬於該用途／發展，與之直接有關，以及與之規模相稱，則該太陽能光伏系統會視作附屬用途，用以輔助有關准許用途／發展供電，無須向城規會取得規劃許可。這宗申請的擬議太陽能發電系統規模較大，設有 243 塊太陽能電池板，主要用作參加中華電力有限公司(下稱「中電公司」)的上網電價計劃，因此不能視作附屬於獲准許的「農業用途」。按照根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則(下稱「評審準則」)，擬議發展屬「綠化地帶」內的「公用事業設施裝置」，須向城規會申請規劃許可。

50. 另一名委員詢問，申請人有否參加上網電價計劃，是否決定擬議太陽能發電系統為附屬用途與否的準則之一。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，在考慮某個擬議太陽能光伏系統的性質時，會以個別情況為基礎，並考慮擬議發展的規模。申請人擬在申請地點設置的太陽能發電系統設有 243 塊太陽能電池板，以這個規模來說，該系統屬公用事業設施裝置，而非「農業用途」的附屬用途。秘書補充說，委員在制訂評審準則時備悉，在考慮太陽能光伏系統是否屬附屬用途時，須視乎於多項因素，而不會單憑參加上網電價計劃一事便將有關系統視作公用事業設施裝置。

51. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應主席的問題時表示，城規會在公布評審準則後，從未向在「綠化地帶」內闢設屬公用事業設施裝置的太陽能光伏系統批給規劃許可。

擬議太陽能發電系統

52. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 太陽能電池板及支撐物會否產生眩光，對四周環境造成視覺上的負面影響；
- (b) 有否相片顯示太陽能電池板有加上防反光塗層；
- (c) 在太陽能電池板下，是否能讓足夠陽光照射得到，以供進行復耕之用；以及
- (d) 擬議發展的主要目的是設置太陽能發電系統，還是進行復耕。

53. 申請人的代表陳賢浩先生作出回應，要點如下：

- (a) 太陽能電池板需要吸收陽光來發電，而電池板的設計能盡量減少陽光被反射。在太陽能電池板採用防反光塗層物料及在支撐架採用深色的防反光塗層物料，可減低所造成的眩光影響，預料不會對周邊地區造成負面影響；

- (b) 雖然他手頭上沒有照片可展示加了防反光塗層物料的太陽能電池板，但有關的防反光塗層物料經常用於太陽能發電系統，互聯網上亦可找到相關照片；
- (c) 太陽能電池板將以三塊為一組排列為一行，每組電池板之間相距約 20 至 30 厘米，而每行之間相距 1 至 1.5 米。此外，在太陽能電池板下，會安裝發光二極管植物生長燈，以促進植物生長；以及
- (d) 擬議發展旨在安裝太陽能發電系統及進行復耕。倘若把整個申請地點用作復耕，所賺取的經濟回報將不甚理想。但若把用地作綜合發展，安裝太陽能發電系統和作復耕用途，則可達至雙贏的局面。

54. 一名委員問及有否比較在申請地點安裝太陽能發電系統和作種植用途兩者之間的減碳量。申請人的代表陳賢浩先生在回應時表示，根據申請人於其他地點營運的同類太陽能發電系統的統計數字，在申請地點安裝太陽能發電系統每月的減碳量相當於種植大約 1 000 棵樹。他們建議種植 80 多棵果樹，將較現有的草地／灌木叢更能進一步提高減碳量。因此，與申請地點的現況相比，擬議太陽能發電系統在減碳方面可帶來更大的貢獻。陳賢浩先生在回應兩名委員的跟進提問時表示，有關減碳的數據由申請人公司開發的軟件編製所得，他手頭上沒有詳細資料可說明該軟件有否採用二零一九年碳排放強度的數字。此外，預計的減碳量沒有計及生產太陽能發電板的碳足跡。

55. 申請人的代表陳賢浩先生在回應另一名委員有關植樹建議的提問時表示，種植更多樹木的建議，旨在回應小組委員會就擬議發展對「綠化地帶」內的周邊地區造成景觀及視覺影響的關注。

申請地點的農業用途

56. 一些委員提出以下問題：

- (a) 將如何在申請地點實行復耕；以及

- (b) 太陽能電池板下會種植什麼種類的植物，有否考慮改為闢設溫室。

57. 申請人的代表陳賢浩先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人計劃與本地有機農業組織合作，透過提供較低廉的租金，以便在申請地點進行復耕。申請人已聯絡一些表示對此計劃感興趣的農業組織；以及
- (b) 相關農業組織表示，太陽能電池板下可種植對日照需求較少的植物，例如蔬菜、士多啤梨和蘿蔔。他們亦會安裝發光二極管植物生長燈，使太陽能電池板下可種出更多品種的植物。溫室內可種植的植物品種更加有限，故現時在支架安裝太陽能電池板及在支架下作耕種用途的建議實屬最理想的設計。另外，倘興建溫室，亦需取得相關政府部門的批准。

清除申請地點的植物

58. 兩名委員問及申請地點自二零一六年以來的狀況，該處有否任何違例發展。申請人的代表陳賢浩先生回應時表示，他們所屬的公司只曾在二零一六至二零二零年間於申請地點平整土地，但並無進行任何其他發展。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助在二零一六及二零二零年於申請地點所拍攝的航攝照片，表示根據為在一九九二年公布的首份牛潭尾發展審批地區圖所作的凍結調查，申請地點空置，而且在接近邊界地方建有兩幢構築物。從最近所作的實地視察和一些航攝照片所見，申請地點自二零一六年以來維持空置的狀況，而兩幢構築物亦仍然存在。當局從未針對申請地點內的違例發展採取執管行動。

59. 申請人的代表陳賢浩先生回應一名委員的提問時表示，申請地點由申請人擁有。

60. 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，並在稍後把有關的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[蔡德昇先生此時離席。]

商議部分

61. 主席表示，考慮到評審準則，建議的太陽能發電系統涉及裝設 243 塊太陽能電池板，覆蓋面積佔申請地點 35% 範圍，主要為上網電價計劃產生電力，屬公用事業設施裝置而非農業用途的附屬用途。在劃為「綠化地帶」的申請地點作公用事業設施裝置用途，必須向城規會申請規劃許可。評審準則(j)項亦列明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。除非申請人能提供有力理據，否則在「綠化地帶」內安裝太陽能發電系統的規劃申請，一般不會獲得支持。與小組委員會考慮這宗申請時的情況相比，申請人現已取得中電就該計劃的技術可行性所給予的確認。

62. 一名委員表示，這宗申請可予支持，因為政府的政策是鼓勵使用可再生能源。發展大規模的太陽能發電系統難免會對景觀和視覺造成影響，但由於可再生能源會帶來好處，因此必須在兩者之間取得平衡。申請人已縮減計劃規模，並建議栽種更多樹木，以回應小組委員會對景觀和視覺方面的關注。沒有資料顯示申請人曾否清除申請地點的植物。在保護景觀特色和向私營界別提供誘因以發展太陽能發電系統之間，應取得平衡。如批准這宗申請，可考慮就實行復耕施加規劃許可附帶條件，倘申請人未能履行這項條件，這宗申請便可予撤銷。

63. 另一名委員亦認為可批准申請，因為申請地點並非位於生態易受破壞的地區，而且該處現時空置，雜草叢生，而擬議的發展會有助復耕，並可種植約 80 棵樹，以改善現有的天然景觀。另一名委員亦表示，這宗申請可按臨時性質批准，因為申請地點位於環境較不容易受破壞地區，而且可施加條件，要求申請人籌備進行能源審核，以了解申請人所聲稱的減碳能力的成效，這樣對日後審議同類申請或有幫助。

64. 不過，大部分委員認為不應批准這宗申請，考慮因素如下：

- (a) 申請地點劃為「綠化地帶」，根據一般推定，該地帶不宜進行發展，而根據評審準則，除非申請人能

提供有力理據，否則在「綠化地帶」內安裝太陽能發電系統的規劃申請，一般不會獲得支持。申請人並無提供充分理據，足以偏離「綠化地帶」的規劃意向和評審準則；

- (b) 擬議的太陽能發電系統主要作公用事業設施裝置用途，而非申請地點「農業用途」的附屬用途。申請人未能向相關的政府部門證明擬議的太陽能發電系統不會對「綠化地帶」的景觀特色造成不良影響，亦不帶來負面的視覺影響；
- (c) 委員備悉自二零一六年以來申請地點的植物已被清除，亦已鋪築地面。雖然當局鼓勵私營界別參與發展太陽能光伏系統，但城規會應避免傳達錯誤訊息，讓外界誤以為為了裝設太陽能光伏系統而在「綠化地帶」清除植物和破壞環境，是理據充分的做法。重新種植樹木的生態價值和減碳效能，未必能與申請地點原有的樹木相提並論；以及
- (d) 批准這宗申請會為立下不良先例，並鼓勵其他人士提出同類申請，累積影響所及，會令「綠化地帶」內出現更多植物被清除的情況。

65. 副主席重申，評審準則為考慮關於太陽能光伏系統的申請提供了指引。申請人並無提出有力理據，以證明應從優考慮在有關「綠化地帶」內裝設太陽能發電系統的建議。

66. 一些委員問到，政府能否物色合適的用地(例如棕地和沿公路一帶的地方)，用作裝設太陽能光伏系統，以進一步推廣可再生能源。環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應說，推廣可再生能源是環境局的政策，旨在減少碳排放和應對氣候變化。除了推出鼓勵私人機構的措施(例如上網電價計劃)，環境局亦有物色合適的用地(例如堆填區和水塘)，以供發展可再生能源系統。至於這宗申請，一些委員關注到自二零一六年起，便有人在申請地點清除植物，並鋪築地面，而申請人的代表亦曾在陳述時提到申請人曾在申請地點平整土地。若為裝設擬議太陽能發電系統而清除植物，未必是推廣可再生能源系統的好例子。關於對視覺的影響，他補充說，除了擬議發展

會造成視覺侵擾外，也應考慮受影響的視覺易受影響受體數目。申請人已作出解釋，表示由於採用防反光塗層，太陽能電池板產生的眩光相對較低，加上擬設太陽能發電系統屬低矮構築物，令該處在視覺上受不良影響的人數會相對較少。

67. 秘書在回應一名委員的問題時補充說，根據牛潭尾分區計劃大綱圖的《註釋》，「公用事業設施裝置」在「政府、機構或社區」地帶、「工業(丁類)」地帶和「露天貯物」地帶屬第一欄用途，從而在這些地帶中太陽能光伏系統為經常准許的用途。此外，如太陽能光伏系統是同一地帶內准許的用途／發展所附帶提供的，附屬於該用途／發展，與之直接有關，以及與之規模相稱，又或是裝設於村屋或私人樓宇的天台，則該供電系統會視作附屬用途，用以輔助有關用途／發展、住戶或樓宇供電，無須向城規會取得規劃許可。

68. 主席總結說，大部分委員都不支持這宗申請，因為申請人未能在所提交的申請書提出有力的理據以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向和評審準則，亦未能證明擬設系統在景觀和視覺上不會對周圍環境造成負面影響。

69. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (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，因為擬議發展的設計及布局與周邊地區不相協調，並在視覺上對周邊環境造成負面影響；以及
- (c) 擬議用途不符合安裝太陽能光伏系統申請的評審準則，因為從視覺角度而言，相關政府部門有負面意見；以及申請人未能證明擬議用途不會對「綠化地

帶」的景觀特色造成不良影響，亦不會破壞「綠化地帶」作為緩衝區的完整。」

[林兆康先生、張國傑先生、何安誠先生及陳振光博士於商議進行期間離席。]

[會議小休 10 分鐘。鍾文傑先生暫時離席。黎志華先生、黃令衡先生、馮英偉先生、潘永祥博士及楊偉誠博士此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的
《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/A》
和《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/32》的建議修訂
(城市規劃委員會文件第 10727 號)

[此議項以廣東話進行。]

70. 秘書報告，這份發展計劃草圖所涉地點位於旺角(K3)，由市區重建局(下稱「市建局」)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯公司」)及漢臻顧問有限公司(下稱「漢臻顧問公司」)是市建局的顧問公司。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局或其顧問公司相關／有業務往來及／或在旺角區擁有物業：

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
黎志華先生]	董事及其委員會的委員；
(以地政總署署長的身分)]	
黃令衡先生	—	為市建局上訴委員團副主席；

- 黃元山先生 — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；
- 何安誠先生 — 目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；
- 黃天祥博士 — 其公司目前與市建局有業務往來，及其配偶在太子道西擁有一個單位；
- 張國傑先生 — 其公司目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其之前任職的公司目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事會成員及「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；
- 廖凌康先生 — 與配偶在大角咀深旺道共同擁有一個單位，其公司在該處亦擁有另一個單位；
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一家公司的董事，而該公司在彌敦道擁有一個物業；
- 謝祥興先生 — 在廣東道擁有一個單位；
- 馮英偉先生 — 為市區更新基金董事會前成員；

- | | |
|-------|--|
| 羅淑君女士 | — 為市區更新基金董事會前成員； |
| 潘永祥博士 | — 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市區更新基金董事會前成員； |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會前僱員，而香港房屋協會目前與市建局就房屋發展問題進行商討； |
| 郭烈東先生 | — 其任職的機構曾接受市建局贊助；以及 |
| 侯智恒博士 | — 過往曾與艾奕康公司有業務往來。 |

71. 委員備悉，劉竟成先生、郭烈東先生及余偉業先生因事未能出席會議。由於鍾文傑先生、黎志華先生、黃令衡先生、黃元山先生、何安誠先生及黃天祥博士涉及直接利益，他們已離席或主席已邀請他們於商議期間離席。

72. 委員同意，由於羅淑君女士及侯智恒博士所涉利益間接、張國傑先生及黎庭康先生沒有參與發展計劃圖，而廖凌康先生、蔡德昇先生及謝祥興先生所擁有的物業不能直接望向發展計劃區，他們均可留在席上。

簡介和提問部分

73. 以下規劃署的代表及市建局的代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|---------------|
| 謝佩強先生 | — 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 繆志汶先生 | — 高級城市規劃師／油尖旺 |

- | | |
|-------|-----------|
| 區俊豪先生 | — 市建局總監 |
| 關以輝先生 | — 市建局總經理 |
| 關美寶女士 | — 市建局高級經理 |

74. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署及市建局的代表向委員簡介城規會文件第 10727 號(下稱「文件」)的內容。

發展計劃草圖

75. 應主席要求，荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生解釋，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條的規定，向城規會呈交《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/A》供其考慮。倘獲城規會同意，發展計劃圖會根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 5 條展示，以供公眾查閱。

76. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介發展計劃圖，包括其背景、發展計劃圖建議的發展參數和市建局擬備的概念計劃。

77. 市建局關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據《市區重建策略》，發展計劃圖則旨在透過重建破舊失修的樓宇，提供更多休憩用地和社區／福利設施及美化市容，重整和理順有關範圍的土地用途；
- (b) 概念計劃建議發展一座 34 層高的住宅樓宇(包括四層高的非住用平台和兩層地庫層)、八層高的建築物作零售兼政府、機構或社區設施用途、一個重置的公眾休憩用地和一個地下廣場。擬議住用地積比率和非住用地積比率分別為 7.5 倍和 1.5 倍，而總樓面面積約 2 850 平方米的政府、機構或社區設施，則建議豁免計入地積比率內。至於覆蓋重置的公眾休憩用地的區域(面積約 780 平方米)則會計入「住

宅(甲類)」地帶內，但不會計入用作計算地積比率的淨地盤面積內；

- (c) 地士道街休憩花園現時不易到達，沿地士道街的上落客貨活動令行人環境欠佳。市建局會將地士道街休憩花園的部分地方遷至山東街／地士道街街角(即重置的公眾休憩用地)，使公眾更易前往和見到休憩花園。市建局會另行活化地士道街休憩花園的餘下部分，以達致整個休憩花園的設計協調一致，並於地士道街增建一個設有商店的地下廣場以連接重置的公眾休憩用地，提升公共空間的活力；
- (d) 重建計劃可提供約 2 850 平方米非住用樓面面積，以作政府、機構或社區設施用途，包括一間可提供 100 個名額的幼兒中心、一支體弱長者家居照顧服務隊及一個長者鄰舍中心分處，以配合社區需要；
- (e) 建議將建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 120 米，以改善城市設計、使地面層有更多露天地方，以及盡用樓面面積作發展政府、機構或社區設施。主水平基準上 120 米的建築物高度限制，與周邊地區新發展項目的建築物高度限制相近，而低座建築物的建築物高度，與該街道現有舊建築物的建築物高度亦相近。另外，放寬建築物高度限制可讓新鮮空氣進入建於地面水平 34 米以上的住宅部分，以符合空氣質素指標；
- (f) 建議把奶路臣街／地士道街轉角處在地面沿界線後移，以改善現時行人環境擠逼和欠佳的問題。由於該處的路邊上落客貨活動，主要與發展計劃區內的回收店和現時奶路臣街濕貨街市的運作有關，市建局會另外與相關政府部門聯絡，商討有何方法盡量減低該等上落貨活動所造成的滋擾；以及
- (g) 市建局就發展計劃草圖(包括第一階段社會影響評估)收到八份公眾意見，但沒有收到有關第二階段社會影響評估的任何意見。市建局舉辦了六場簡介

會，解答受發展計劃圖影響的人士所提出的問題，並會繼續按現行方式向相關人士提供協助。

78. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，按文件第 11 段詳載的內容，繼續向委員簡介對發展計劃草圖所作的規劃評估。他表示規劃署並不反對發展計劃草圖，包括建議地積比率、建築物高度限制、豁免政府要求闢設的政府、機構或社區設施的樓面面積；重置部分地士道街休憩花園；以及在發展計劃草圖《註釋》內容許「在建築物連接至地下廣場的特別設計非住宅部分」作商業用途，使設計保持靈活。至於草圖供查閱期間收到的公眾意見，文件內的規劃評估及政府部門的意見亦適用。關於收購、補償及安置的其他事項，會由市建局根據既定政策處理。

分區計劃大綱草圖的建議修訂

79. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生按文件第 12 段詳載的內容，繼續向委員簡介《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/32》的建議修訂。有關修訂是把三個市建局的發展計劃所涵蓋的範圍納入分區計劃大綱圖內，以反映在大綱圖上已完成的發展項目，以及所作的技術修訂，包括城規會在二零一八年十二月二十八日通過關於把「街市」用途歸屬「商店及服務行業」用途的最新法定圖則註釋總表。

[黃天祥博士於此時離席。]

80. 規劃署和市建局的代表簡介完畢。主席表示現時呈交的文件是請委員考慮發展計劃草圖是否已可按條例展示，然後再通過法定規劃程序。她表示，城規會並非要考慮詳細設計方案；市建局提供的概念方案屬背景資料，方便城規會考慮發展計劃草圖；以及市建局會在較後階段進一步擬訂建議計劃的細節。她亦表示，對分區計劃大綱草圖所作的其他修訂建議主要屬技術性質。她繼而請委員提問。

地士道街的上落客貨處

81. 一名委員就地士道街的上落客貨設施提問。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，日後的重建項目會根據

《香港規劃標準與準則》提供上落客貨設施，有關設施會符合運輸署的要求。市建局區俊豪先生補充說，市建局會另外與運輸署聯絡，商討關於發展計劃以外範圍但毗鄰重置公眾休憩用地的上落客貨設施，並會諮詢油尖旺區議會以探討可否搬遷位於地士道街對面的上落客貨設施(該等設施有助濕貨街市的運作)。他指出奶路臣街濕貨街市除小部分範圍外，主要位於發展計劃區以外。

82. 一名委員認為應把廢金屬回收店遷離該區。市建局總監區俊豪先生澄清，目前位於發展計劃區內的廢金屬回收作業將會停止運作。

公眾休憩用地、地下廣場及街景

83. 一些委員提出以下問題：

- (a) 地下廣場可如何前往，會否連接至重置的公眾休憩用地，以及開放時間為何；
- (b) 重置的公眾休憩空間是否由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理及會否豎設圍欄；
- (c) 如何改善街景及行人環境的措施；以及
- (d) 留意到建議增加建築物高度，在路面層的休憩用地是否也會增加。

84. 市建局區俊豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 地下廣場會直接連接到重置的公眾休憩用地，可能會以梯級形式設置，供遊人閑坐。地下廣場會設有售賣小吃的商店，以方便公眾及休憩用地的使用者。市建局會與康文署進一步聯絡，確保發展計劃項目與周邊的公共空間在設計上互相配合。地下廣場的開放時間會配合地士道街休憩花園的開放時間；

- (b) 重置的公眾休憩用地會交回康文署，並由該署管理。地士道街休憩花園應不會豎設圍欄，但可能會放置一些花槽以劃設界線，並優化地士道街休憩花園的管理。此外，會闢設更多經過發展計劃區前往地士道街休憩花園的通路；
- (c) 沿地士道街及在奶路臣街／地士道街轉角處會後移，使行人路更寬闊。渡船街／山東街轉角處附近的行人通道亦可加以改善。可是，礙於擬議發展項目的車輛出入口，要進一步美化山東街的街景會有局限；以及
- (d) 增加建築物高度可興建較纖幼的建築物，以騰出較多地面空間。除了重置的 780 平方米公眾休憩用地外，新增的地面空間會包括地下廣場及沿街的后移位置。並可在這些範圍內進行街景美化。

當區特色及社區支援

85. 一些委員提出以下問題；

- (a) 可否保留一些具當區特色的商店，讓其可遷回日後的重建地點。由於奶路臣街濕貨街市目前十分喧鬧興旺，重建項目內可否容納一些濕貨街市商店；
- (b) 同樣是在濕貨街市附近的利東街項目是否有任何經驗可作借鏡；
- (c) 一些區內人士(包括無家者及街市工人)或需要一些沐浴設施。可否把增設了沐浴設施的公廁重置在低座樓宇內，而非將之獨立設於地士道街休憩花園內；以及
- (d) 據悉，就發展計劃草圖和社會影響評估報告收到的反對意見相對少。市建局會如何協助受發展計劃影響的商戶。

86. 市建局區俊豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 低座樓宇容許闢設政府、機構或社區設施和商店，可用作經營類似嘉咸街項目中的濕貨街市商店。倘別具特色的區內商店(例如沙浦道／啟德道項目中與泰國文化有關的商店)有意遷回這項發展計劃的用地，現時有機制協助他們。此外，毗鄰街道亦會有一些可能適合商戶遷店的空置鋪位；
- (b) 市建局從利東街及嘉咸街這兩個項目，汲取了更多關於處理現設有濕貨街市的項目用地的經驗。以「跳蚤市場」形式結合室內商店和路邊攤檔的安排，效果似乎不錯。市建局會盡量減輕有關發展計劃在施工期間對奶路臣街濕貨街市的影響。奶路臣街／地士道街轉角處的後移範圍，將提供更多行人道空間，方便日後進行街頭活動，包括展銷商品；
- (c) 現時的公廁將會重置於地士道街休憩花園內。市建局當初建議在低座樓宇重置該公廁(該公廁將由康文署負責管理及維修保養)，但康文署表示，從管理的角度而言，有關建議不可接受。市建局備悉城規會的意見，並會與康文署進一步聯繫；以及
- (d) 市建局留意到就發展計劃草圖和社會影響評估報告收到的公眾反對意見相對少。市建局會繼續解決受影響商戶及居民的憂慮及關注的問題，亦會提供空置鋪位的資料，以助受影響的商戶原區遷店。市建局會根據現行政策提供補償。

建築物高度限制

87. 一名委員詢問可否把建築物高度限制維持在主水平基準上 100 米，因為四周緊鄰的建築物相對低矮，而且該高度限制可減輕有關發展對地士道街休憩花園和重置的公眾休憩用地所產生的壓迫感。市建局區俊豪先生解釋說，根據分區計劃大綱圖目前劃設的「住宅(甲類)」地帶，有關重建項目可採用興建兩幢高度為主水平基準上 100 米的大樓的形式發展，如是者，兩幢大樓將會包圍地士道街休憩花園。在發展計劃圖，市建局建議重整土地用途，提出在南面興建一幢高層樓宇(主水平基準上 120 米)、在北面興建一幢低層樓宇，以及在山東街／地士

道街交界處一個景觀較開揚的街角重置公眾休憩用地。他借助合成照片顯示，從行人道水平眺望，發展項目的高度是主水平基準上 100 米，或是主水平基準上 120 米，差別極微。放寬建築物高度限制可讓該高層樓宇的覆蓋範圍佔地較少，令地面一層有更多地方可供用作後移範圍、地下廣場及重置的公眾休憩用地。此外，由於住宅部分須位於離地面 34 米以上的高度，以符合空氣質素指標，因此，即使建築物高度限制得以放寬，該高層樓宇亦只可容納約二十多層的住用樓層。

政府、機構或社區設施

88. 一名委員詢問，倘所有政府、機構或社區設施均設於同一幢大廈內，而不是分散於低座樓宇和高座樓宇的平台內，會否產生協同效應。市建局區俊豪先生表示，社會福利署(下稱「社署」)大致上同意關設政府、機構或社區設施的大概位置。然而，市建局會進一步與社署聯絡，在考慮運作和服務方面的需要後，商討最適合關設政府、機構或社區設施的位置。倘有足夠空間，便可靈活分配政府、機構或社區設施。

89. 主席留意到發展計劃草圖的《說明書》指，「該區的非住宅部分會預留不多於 2 850 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途」。她詢問有關陳述是否可改為「不少於 2 850 平方米」，使之與其他發展計劃圖的類似用字一致。市建局區俊豪先生確定此項修訂可以接受。

空氣質素

90. 一名委員請市建局澄清發展計劃的空氣質素指標要求、該區的空氣流通資料，以及會否對休憩用地使用者的健康構成風險。市建局區俊豪先生解釋指，根據環境保護署(下稱「環保署」)的資料，有關把發展計劃區內的住宅用途設於離地面 34 米以上的空氣質素指標要求，適用於新發展項目。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，規劃署城市設計及園境組表示，擬議的發展計劃圖並無規定須進行空氣流通評估。環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，由於發展計劃圖屬新發展項目並鄰近主要道路，因此須進行空氣質素研究，以確保日後落成的單位符合空氣質素指標。政府現正引入多項環保措施，包括推廣電動車，務求在長遠而言可減少排放污染物及改

善香港的空氣質素。相關空氣污染物(即二氧化氮)的空氣質素指標有較長的平均時間(每日及每年的平均數)，故不大可能會對休憩用地的短期使用者造成負面影響。

其他方面

91. 一名委員詢問，如何從發展計劃區穿過西九龍走廊前往西面的政府、機構或社區設施及休憩用地。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助地盤平面圖指出，櫻桃街、登打士街和窩打老道分別有三組行人天橋系統，提供行人過路處連接包括發展計劃區在內的較大範圍到其西面的地方。

92. 市建局區俊豪先生回應一名委員的提問時解釋，用以計算地積比率的地盤淨面積，已從地盤總面積扣減重置的公眾休憩用地及行人路的面積。在規劃制度下，建議在計算地積比率時，轄免計入政府、機構或社區設施(地積比率約為 1.7 倍)的總樓面面積。

93. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應一名委員的提問時表示，前旺角渡輪碼頭以往位於山東街以西，而大概位於新填地街／廣東道交界的地方則曾經為海岸線。

對分區計劃大綱草圖的建議修訂

94. 委員並無對分區計劃大綱圖的建議修訂提出問題。有關修訂旨在反映三個已完成的市建局發展計劃，以及城規會通過的《法定圖則註釋總表》的修訂。

[黃幸怡女士和黃煥忠教授於進行簡介和提問部分期間離席。]

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

[李國祥醫生和黃元山先生在商議部分開始前離席。]

96. 商議部分以機密文件形式記錄。

[羅淑君女士在商議部分完畢後離席。鍾文傑先生此時返回會議席上。]

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》的申述和意見後考慮進一步申述的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10726 號)

[此議項以廣東話進行。]

97. 秘書報告，Mary Mulvihill 女士(R1/C59)、香港鄉郊基金有限公司(下稱「香港鄉郊基金」)(R2)、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)(R3)、長春社(R4/C54)、香港觀鳥會(R5/C55)及由城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)擔任代表的智生發展有限公司(下稱「智生發展」)(F1)提交了申述、意見及／或進一步申述。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與城市規劃公司(F1 的代表)和嘉道理農場(R3)有業務往來，過往亦與長春社(R4/C54)有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士(R1/C59)；

黎庭康先生 — 其前公司目前與城市規劃公司(F1 的代表)和嘉道理農場(R3)有業務往來，過往亦與長春社(R4/C54)有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士(R1/C59)；

侯智恒博士 — 為香港觀鳥會(R5/C55)會員和長春社(R4/C54)永久會員，而其配偶為長春社理事會副主席；

伍灼宜教授 — 為香港鄉郊基金董事會(R2)董事；以及

梁家永先生 — 為香港觀鳥會(R5/C55)執行委員會委員，以及香港觀鳥會一個委員會主席。

98. 委員備悉張國傑先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

99. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10726 號(下稱「文件」)的內容。二零二零年十二月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)認為並同意白腊分區計劃大綱草圖(下稱「該草圖」)的建議修訂(涉及把一幅位於現有村落羣以東的土地(下稱「進一步申述用地」)由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶)，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條公布，讓公眾提出進一步申述。二零二一年一月二十二日，城規會展示建議修訂，以供公眾查閱。二零二一年二月十六日，在首個為期三星期的展示期屆滿後，城規會共收到 86 份進一步申述，當中兩份支持建議修訂，81 份反對建議修訂，三份就建議修訂提出意見。在反對建議修訂的進一步申述當中，79 份以三款內容劃一的信件提出。

100. 由於上次是由城規會全體委員考慮有關的申述和意見，因此認為今次由城規會全體委員聆聽有關的進一步申述，會較為恰當，不必委出聆聽申述小組委員會。鑑於有關的進一步申述性質相似，建議該等進一步申述應由城規會在會議上一併考慮。根據條例第 6F(3)條，如建議修訂是在考慮原申述人／提意見人提出的申述／意見後建議的，該原申述人／提意見人和進一步申述人均會獲邀出席會議。聆聽可在城規會的例會進行，如有需要，可另行安排聆聽會。為確保聆聽有效率地進行，建議在聆聽會上給予每名申述人／提意見人／進一步申述人最多 10 分鐘的陳述時間。現暫訂於二零二一年四月／五月根據條例第 6F 條舉行聆聽會，由城規會全體委員考慮有關的進一步申述。

101. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關的申述、意見和進一步申述應合為一組，由城規會在會議上以集體形式考慮；以及
- (b) 將會給予每名申述人／提意見人／進一步申述人 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

102. 餘無別事，會議於下午二時五十分結束。