

二零一五年十一月二十七日舉行的城市規劃委員會  
第 1100 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉文君女士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

何培斌教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

符展成先生

何立基先生

李美辰女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

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]

通過二零一五年十一月五日第 1098 次及十一月十三日第 1099 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年十一月五日第 1098 次及十一月十三日第 1099 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

(i) 聲暉有限公司與律政司司長(代表地政總署署長及城市規劃委員會)之間的上訴法庭雜項訴訟(民事上訴案件 2014 年第 230 號)(就高院雜項案件 2012 年第 2781 號提出的上訴)

---

[公開會議][會議以廣東話進行。]

2. 秘書告知委員，上訴法庭已就葵涌弘道堂的上訴作出裁決，判案書已在會前送交委員。他扼要重述，城規會於二零一四年十一月二十一日獲悉，原告人就原訟法庭對有關雜項訴訟的判決提出上訴，理由與在原訟法庭的聆訊上所提出的反駁理由類似。該宗上訴的兩項重要事宜為：

(a) 有關用地受新批租約第 3306 號規管，納入該份租約的一般賣地條件第 15 條，是否禁止在有關地段存放骨灰—契約釋義事宜(下稱「一般條件第 15 條事宜」)；以及

(b) 弘道堂內的靈灰安置所有否違反分區計劃大綱圖的規定，有關大綱圖訂明「宗教機構」是准許用途，但「靈灰安置所」則不是准許用途—法定釋義事宜(下稱「分區計劃大綱圖事宜」)。

## 裁決摘要

3. 上訴法庭(下稱「法庭」)於二零一五年十月十三日就這宗上訴進行聆訊。二零一五年十一月十六日，法庭駁回由原告人提出的上訴，並判政府勝訴，原告人須繳交暫准訟費。法庭提出的要點撮述如下：

### 契約事宜

- (a) 法庭判地政總署勝訴，並總結指原訟法庭指「一般條件第 15 條中「人類遺骸」一詞涵蓋已火化骨灰是正確的。在靈灰安置所存放這類骨灰，違反一般條件第 15 條；

### 分區計劃大綱圖事宜

- (b) 法庭判城規會勝訴，並指就分區計劃大綱圖事宜提出上訴，並沒有成功的優勢，要點如下：

- (i) 原告人辯稱，弘道堂屬「宗教機構」，其土地可用作靈灰安置所，理由是有關用途附屬於「宗教機構」用途，但這個論點遭法庭駁回。從土地用途及規劃角度而言，把該等不同功能歸類為「宗教機構」這單一用途上是不正確的。探討實質上是否正進行不同的主要用途才是正確的處理方法；至於不屬附帶或附屬於主要用途的明確用途，應符合分區計劃大綱圖的規定。任何其他方法均不可接受，因為只要有關活動涉及「宗教機構」的功能，宗教團體便可無視分區計劃大綱圖的規劃意向，自由進行該等活動。這樣把「宗教機構」的定義拓闊是不恰當的；以及
- (ii) 「宗教機構」的主要及核心功能，必須是用以舉行宗教儀式及祈禱等活動。基於弘道堂內靈灰安置所的規模(26 000 個骨灰龕位)，法庭並不同意該安置所屬「宗教機構」的附屬用途，又認為就核心宗教活動而言，

該等用途亦不可視為廟宇運作的必要或附帶用途。

4. 委員備悉法庭的裁決，以及從作出裁決當日起計，原告人有 28 天的時間(至二零一五年十二月十四日止)向終審法院申請上訴許可。委員亦同意秘書應按慣常方式代表城規會處理與這宗法庭案件有關的一切事宜。

(ii) 續議事項(ii)  
[機密項目][閉門會議]

5. 此議項以機密文件形式記錄。

[在審議續議事項(ii)時，霍偉棟博士及袁家達先生到席。]

(iii) 續議事項(iii)  
[機密項目][閉門會議]

6. 此議項以機密文件形式記錄。

[在審議續議事項(iii)時，黎慧雯女士及劉文君女士到席。]

(iv) 續議事項(iv)  
[機密項目][閉門會議]

7. 此議項以機密文件形式記錄。

[在考慮續議事項(iv)時，林光祺先生到席，許智文教授則離席。]

(v) 續議事項(v)  
[機密項目][閉門會議]

8. 此議項以機密形式記錄。

[林光祺先生和黎慧雯女士暫時離席，因為他們就此議項申報了利益；馬詠璋女士則於會議考慮續議事項(v)時到席。]

- (vi) 以新的分區計劃大綱圖取代《東涌谷發展審批地區草圖  
編號 DPA/I-TCV/1》

[閉門會議][此議項以廣東話進行。]

[林光祺先生和黎慧雯女士此時返回席上。]

9. 秘書報告，有關文件已提交席上，當中要點列述如下：

#### 背景

- (a) 二零一五年八月十四日，規劃署把東涌谷發展審批地區草圖提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；
- (b) 城規會考慮該發展審批地區圖時，備悉為免不適當的用途進一步擴散，以及天然環境和鄉郊特色進一步受損，實有迫切需要公布該圖，以在東涌谷(下稱「該區」)作出中期規劃管制。城規會亦備悉，待「東涌新市鎮擴展研究」(下稱「東涌研究」)制訂的建議發展大綱圖定稿後，便會擬備該區的分區計劃大綱圖；
- (c) 《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》獲城規會同意後，於二零一五年八月二十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局收到 652 份申述書，其中 631 份的內容劃一。二零一五年十一月二十日，當局公布這些申述書的內容，讓公眾提出意見；
- (d) 東涌研究(包括制訂建議發展大綱圖的工作)已經完成。新增涵蓋東涌谷的分區計劃大綱圖連同東涌擴展區分區計劃大綱草圖和建議對東涌市中心地區分區計劃大綱圖所作的修訂，暫定於二零一五年十二月十一日提交城規會考慮；

#### 法律意見

- (e) 條例第 20(6)條訂明，凡發展審批地區圖內的土地被包括在分區計劃大綱圖內，該發展審批地區圖就該土地而言停止有效；
- (f) 當局已尋求法律意見，確定：
  - (i) 發展審批地區圖可在其有效期內的任何時間被分區計劃大綱圖取代；
  - (ii) 就該土地而言，關於發展審批地區圖的申述／意見(如有的話)可能會被視為無效，因為該發展審批地區圖已停止有效。這論點合理；以及
  - (iii) 審慎的做法是通知有關的申述人和提意見人，由於該發展審批地區圖被新的分區計劃大綱圖取代，因此該發展審批地區圖已停止有效。另外，亦通知他們由於該發展審批地區圖已被新的分區計劃大綱圖取代，因此未必需要完成該發展審批地區圖的制訂圖則程序。

10. 委員備悉，新的東涌谷分區計劃大綱圖如獲城規會同意，便會根據條例第 5 條展示。該發展審批地區圖會停止有效，當局不會繼續進行該發展審批地區圖的制訂圖則程序。如果城規會同意以新的分區計劃大綱圖取代該發展審批地區圖，當局便會通知該發展審批地區圖的申述人和提意見人以上的事宜。委員亦備悉，當局會請申述人和提意見人留意，根據條例的規定，他們可就新的分區計劃大綱圖提出申述。

## 九龍區

### 議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K 10/21》的申述

(城市規劃委員會文件第 10035 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

11. 由於修訂項目 A 涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署所負責進行的擬議公屋發展，以下委員已就此議項申報利益：

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)                | — 房委會及其轄下策劃小組委員會委員，以及其轄下資助房屋小組委員會主席            |
| 何培斌教授                         | — 房委會轄下建築小組委員會委員                               |
| 劉文君女士                         | — 房委會及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員                   |
| 梁慶豐先生                         | — 房委會轄下投標小組委員會委員                               |
| 凌嘉勤先生<br>(規劃署署長)              | — 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員                       |
| 林潤棠先生<br>(地政總署副署長)            | — 地政總署署長的代表，而該署長擔任房委會委員                        |
| 關偉昌先生<br>(民政事務總署<br>總工程師(工程)) | — 民政事務總署署長的替補代表，而該署長擔任房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員 |
| 符展成先生                         | ]  |
| 黎慧雯女士                         | ]  |
| 劉興達先生                         | ]  |
| 林光祺先生                         | ]  |
| 潘永祥博士                         | — 配偶為房屋署僱員，但不涉及規劃工作                            |

12. 委員同意，與房委會有關連的副主席及相關委員，應就此議項暫時離席。委員亦備悉劉興達先生尚未到席，而何培斌教授及符展成先生則因事未能出席會議。

[此時，就此議項暫離會議的有黃遠輝先生、劉文君女士、黎慧雯女士、梁慶豐先生、林光祺先生、林潤棠先生、關偉昌先生及凌嘉勤先生。潘永祥博士亦於此時暫離會議。]

13. 主席表示已給予申述人合理的通知，以邀請他們出席聆聽會。儘管有申述人表示不會出席聆聽會或未有回應邀請，委員同意在這些申述人缺席的情況下，繼續進行申述的聆聽程序。

#### 簡介和提問部分

14. 以下政府部門的代表、申述人及其代表獲邀到席：

葉子季先生                      一    規劃署九龍規劃專員

#### R 116 – 楊瑞珍

楊瑞珍女士                      申述人

#### R 135 – 徐傑暉

徐傑暉先生                      申述人

#### R 146 – 創建香港

司馬文先生                      申述人的代表

15. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示，口述陳詞的內容應限於闡述在《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K 10/21》(下稱「圖則」)的展示期間已提交城規會的書面申述所載的申述理由。

16. 他繼而邀請九龍規劃專員葉子季先生，向委員簡介各項申述的背景。

17. 葉子季先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10035 號詳載的內容，提出下列要點：

### 背景

- (a) 二零一五年五月十五日，《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂如下：
- (i) 把位於宋皇臺道及土瓜灣道交界處的一塊用地由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(下稱「項目 A」)；
  - (ii) 把位於木廠街及土瓜灣道交界處的一塊用地由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(下稱「項目 B」)；以及
  - (iii) 把位於馬頭圍道及馬坑涌道交界處的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(下稱「項目 C」)；
- (b) 當局共接獲 146 份申述及一份意見書。由於該份意見書與三個修訂項目均無關連，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年九月二十五日同意把該份意見書當作無效，而所有申述則悉數納入一組，由全部委員集體作出考慮；

### 公眾諮詢

- (c) 二零一五年四月二日，規劃署諮詢九龍城區議會的房屋及基礎建設委員會(下稱「九龍城房建會」)。九龍城房建會大致上支持項目 A 及 B，並提議在項目 A 的公屋發展內提供更多泊車設施，以供公眾使用。此外，亦認為當局應在區內物色更多公屋用地，以及在這些用地上闢設更多社福設施；

- (d) 二零一五年四月三十日，規劃署諮詢海濱事務委員會的啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。專責小組的結論是，不會對有關建議表示支持或反對，但持有以下意見：
- (i) 關注項目 A 和項目 B 用地會與附近其他發展產生鄰接問題，亦會與海濱產生連通問題；
  - (ii) 應把項目 A 的「住宅(甲類)」用地和項目 B 的「政府、機構或社區」用地對調，以便闢設地面通道及暢通無阻通道連接至啟德發展項目內的擬建體育園區；以及
  - (iii) 關注未來體育園區使用者可能會對公屋居民造成噪音和滋擾；

#### 申述

- (e) 該 146 份申述來自個別人士及關注團體，包括春田街(雙號)重建關注組(R10)、社區文化關注(R27)、灣仔基層住屋權益組(R90)和創建香港(R146)。這些申述全部關乎項目 A(143 份表示支持，三份表示反對)。至於關乎項目 B 的申述有 129 份(127 份表示支持，兩份表示反對)，而關乎項目 C 的申述則有 70 份(10 份表示支持，60 份表示反對)；

#### 申述理由及回應

- (f) 申述的主要理由，撮載於文件第 4.2 段。就各項申述的內容，政府相關各局及部門已獲諮詢，而他們作出的最新評估，撮載於文件第 5.4 段的回應部分。申述的主要理由及政府部門的回應，現重點載述如下：

項目 A

表示支持的申述(R1 至 R142 及 R144)

- (g) 可於申述地點興建可負擔的房屋，以滿足房屋需求，亦可供同區舊廈的居民作調遷用途，並提供社區設施，包括公眾休憩用地；

表示反對的申述(R143、R145 及 R146)

- (h) 項目 A 的位置(進行公屋發展)和項目 B 的位置(進行香港盲人輔導會(下稱「盲人輔導會」)重建計劃)，應予對調，而項目 A 和 B 的用地應予合併，並連接至一條專為視障人士而設的行人天橋，方便他們前往啟德體育園區及啟德海濱區(R146)；

- (i) 對以上理由作出的回應是：

- 有關建議須徵得盲人輔導會同意，並涉及額外土地行政程序，這或會影響適時進行公屋發展及盲人輔導會的重建項目；
- 已計劃在宋皇臺道和土瓜灣道加設兩個地面行人過路處，以改善區內的整體行人連通性；

項目 B

表示支持的申述(R1 至 R4、R6、R27 至 R83、R86 至 R88 及 R90 至 R118)

- (j) 申述地點可因此更地盡其用，以便在區內增闢和提供更多元化的福利／社區設施，以配合視障人士、長者及區內人士的需求；
- (k) 對以上理由作出的回應是：盲人輔導會將會在項目的詳細設計階段諮詢社會福利署署長，然後考慮相關社福設施的類型和組合；

*表示反對的申述(R144 及 R146)*

- (l) R144 反對有關修訂，但沒有述明理由。R146 的申述理由及當局的回應，載於上文項目 A 第(h)及(i)段；

項目 C

*表示支持的申述(R3 至 R5、R7、R8 及 R143)*

- (m) 申述地點可根據「住宅(甲類)」地帶用作租住公屋發展(R3、R5、R7、R8 及 R143)；
- (n) 對上述理由作出的回應是：改劃地帶旨在反映該用地現時的私人住宅發展(即駿豪居)；
- (o) 改劃申述地點，可增加土地供應以作房屋發展(R4)；

*表示反對的申述(R84 至 R142、R145)*

- (p) 申述地點應保留作政府、機構及社區用途(R88)；
- (q) 申述地點應用作發展租住公屋(R89 及 R145)；
- (r) 對上述理由作出的回應是：改劃地帶旨在反映申述地點現時的私人住宅發展。把申述地點保留為「政府、機構或社區」地帶並不恰當；
- (s) 區內缺乏休憩用地(R90 及 R91)；
- (t) 對上述理由作出的回應是：
- 現時有發展項目坐落申述地點，不可能改作休憩用地用途；以及

- 馬頭角的地區休憩用地和整體計算九龍城區的鄰舍休憩用地均已過剩。啟德區亦已規劃充足的休憩用地；

#### 申述人的建議及回應

##### 項目 A

- (u) 在申述地點進行租住公屋發展(R1 至 R8、R11 至 R25、R27 至 R41、R43 至 R81、R83、R86 至 R95、R97 至 R99、R101、R103 至 R109、R111 至 R114、R116 至 R124、R128、及 R143 至 R145)；
- (v) 對上述理由作出的回應是：房委會擬在申述地點進行公營房屋發展，而有關項目仍在規劃階段；
- (w) 把申述地點用作租住公屋、居者有其屋(居屋)連小型商業單位的混合形式發展(R10)；
- (x) 在申述地點興建居屋單位(R110)；
- (y) 對上述建議作出的回應是：有關的房屋類型均是「住宅(甲類)」地帶所准許發展的。房委會將會顧及社群的意見和其他因素，考慮提供合適的房屋類型。在「住宅(甲類)」地帶的最低三層，商業用途屬經常准許的用途；

##### 項目 A 及 B

- (z) 應把項目 A 及 B 所涉的位置對調，以及項目 A 及 B 的用地應予合併，並連接至一條通往啟德體育園區及啟德海濱區的行人天橋(R146)；
- (aa) 對建議作出的回應，與上文(i)段的回應相同；

項目 B

- (bb) 在申述地點闢建排球場(R76)、公眾休憩用地(R77)及狗公園(R86)；
- (cc) 對建議作出的回應是：申述地點一直為盲人輔導會所佔用，把該用地改作康樂設施或休憩用地，並不恰當；
- (dd) 提供更多公共設施(R29 及 R111 至 R113)，並保留為失明人士而設的庇護工場(R29)；
- (ee) 對建議作出的回應是：盲人輔導會將與社會福利署署長聯絡，以及進行地區諮詢，才擬定將來在用途上提供的福利服務的類型和組合；

項目 C

- (ff) 把申述地點保留作政府、機構及社區用途(R88)；
- (gg) 在申述地點發展租住公屋(R5、R7、R8、R89、R143 及 R145)；
- (hh) 對建議作出的回應是：改劃地帶旨在反映在申述地點已落成的發展項目。把申述地點用作「政府、機構或社區」地帶或其他住宅用途，均不恰當。

規劃署的意見

- (ii) 規劃署備悉 R1 至 R142 及 R144 支持項目 A 的意見、R1 至 R9、R27 至 R143 及 R145 支持項目 B 的意見；以及 R1 至 R9 及 R143 支持項目 C 的意見；以及
- (jj) 規劃署不支持 R146 和 R84 至 R145 的其餘部分，並認為不應修訂圖則以順應有關申述。

18. 主席繼而請申述人和申述人的代表，闡述其申述內容。

R 135 – 徐傑暉

19. 徐先生表示，倘在九龍灣海區進行填海，可改善土瓜灣及 MegaBox 的連通性。他亦建議把土瓜灣現有的渡輪碼頭搬遷至庇利街附近一處地方，以便乘客前往尖沙咀及旺角的路線更為方便直接，亦可令航行時間縮短，增加渡輪服務的乘客量。

R 146 – 創建香港

20. 司馬文先生借助投影片，陳述以下要點：

項目 A 及 B 的土地對調

- (a) 根據圖則的現有改劃建議，盲人輔導會須在重建階段為視障人士租用另一設施，而這個臨時居所會招致社會成本；
- (b) 視障人士須經過不少培訓才學懂如何找路安全地返回設施。為了避免視障人士要適應新路線和新環境，建議把項目 A 及 B 的用地對調，讓視障人士在新設施落成之前可繼續使用現有設施；
- (c) 盲人輔導會行政總裁前一天向他表示，盲人輔導會全力支持改劃建議。然而，規劃署和地政總署表示，把用地對調的程序會耗時甚巨。他認為此說言過其實，因為兩塊用地在同一地區彼此相鄰。對調建議是實際而適當的。盲人輔導會行政總裁亦向他表示，她尚未在附近找到適合視障人士而可供租用的地方；

區內的連通性

- (d) 項目 A 及 B 的用地位於土瓜灣的舊區。日後的重建計劃，會增加區內的密度、經濟活動和人口，因此須提供良好的連通系統，以接駁前往海濱區及已規劃的啟德體育設施；

- (e) 土瓜灣道是連接啟德發展區南部與較舊土瓜灣地區的主要道路，亦是通往體育設施的通道。當土瓜灣完成重建和體育設施落成時，區內的道路交通會顯著增加，而規劃署在簡介中表示日後提供的行人過路處充足，不會削弱土瓜灣道和宋皇臺道的路口容量，只是一廂情願。海濱事務委員會認為，運輸署和規劃署未有花上足夠時間進行研究，如何讓未來在啟德發展區高架平台的市民可無須兜路行經宋皇臺公園，便能找到返回土瓜灣的路徑；

[黃仕進教授此時暫離會議。]

- (f) 有關地區會成為人們聚集的地方，在東南面是用餐海灣區暨海濱長廊，在東北面宋皇臺道及土瓜灣道的交界處，則擬建一幢酒店。由於區內活動會不斷增加，有需要為海濱長廊和未來住宅發展提供良好的行人連通系統。然而，當局未有就土瓜灣及啟德地區內街道水平和高架道路的行人連通設施，擬備妥善的策略計劃。因此，他要求委員向當局查詢，冀為土瓜灣區與未來啟德發展區提供行人通道策略計劃。

21. 由於申述人和申述人的代表已陳述完畢，主席請委員發問。

22. 一名委員詢問，盲人輔導會究竟是否願意把用地對調，以及相關用地的兩項擬議發展於換地後的最終發展密度和建築物高度為何。另有兩名委員詢問，預計用地對調需時多久，以及盲人輔導會的新大樓內會提供什麼類型的設施。九龍規劃專員葉子季先生在回應這些問題時，提述一幅投影幻燈片，並表示在會議的前一天曾與盲人輔導會的行政總裁商討，得悉該會已開始計劃其重建項目，並擬定了建築物的初步設計，建議高度為主水平基準上 68 米(19 層)及地積比率為 8 倍。除了重置及擴建現有的盲人護理安老院及工廠暨庇護工場(該工場同時為視障和智障人士而設)，亦會為視障人士設置若干職業訓練中心。一俟當局核准圖則，盲人輔導會便會展開詳細的技術評估，以期重建項目可於二零一七年開始施工，並於二零一九年完工。此外，房委會亦已就其修訂項目 B 所涉用地的房屋項

目，展開初步技術評估，擬建的樓宇相當可能達至圖則所准許的最高建築物高度(主水平基準上 100 米)。因此，盲人輔導會及房委會分別進行的發展項目，在高度上會有些差別。視覺影響評估的結果顯示，擬議發展不會對附近地區在視覺上造成重大的負面影響，而這項評估結果，亦已在當局提交改劃建議時，向城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)陳述。倘落實用地對調的建議，便需要額外時間處理換地涉及的擬備新契約的工作，以致盲人輔導會重建項目及房委會公屋項目的完工日期，均會因而延期。

23. 司馬文先生表示，他知道盲人輔導會極希望留在現時位置運作。根據最理想的用地對調建議，盲人輔導會可留在其現有設施內，直至新設施落成為止。然而，他相信盲人輔導會恐怕換地的程序耗時甚巨，因此即使不情願，也會選擇原址重建，以免出現不明朗因素。他進一步提議，發展局應向盲人輔導會承諾，可迅速有效地進行換地的程序。

24. 有委員問及，由馬頭角區前往啟德發展區的步行距離頗遠，行人會否步行前往。司馬文先生回應說，由於土瓜灣區進行大規模的重建項目，而啟德體育園區面積很大，將會令土瓜灣道及宋皇臺道的路口交通，變得十分繁忙。城規會應要求規劃署為該區的行人，提供更全面的連通計劃。

25. 由於委員再無其他提問，主席表示聆聽程序已完成。他多謝政府的代表、申述人和申述人的代表出席會議，並表示城規會將會在他們離席後就各項申述進行商議，稍後會把決定通知他們。政府的代表、申述人和申述人的代表此時離席。

[黃仕進教授此時返回席上。]

#### 商議部分

26. 主席請委員留意，R135 所提出的意見，並不涉及任何修訂項目。

27. 至於 R146 建議把修訂項目 A 及 B 所涉的用地對調，一名委員表示，倘落實對調用地的建議，盲人輔導會的擬議重建項目將建於東北面，建築物高度約為主水平基準上 70 米，而擬

議公屋發展則建於西南面，建築物高度約為主水平基準上 100 米。這可讓更多陽光透入該區，並達至營造向啟德發展區漸次遞降，錯落有致的建築物高度輪廓。由於兩塊用地的面積細小，把它們對調，並重新設計有關項目以優化建築環境，或不會太困難。一名委員回應說，雖然換地建議只涉及與毗鄰用地對調，但改變原有計劃或會為盲人輔導會帶來不少困難。主席表示，換地建議或會導致一些並非城規會職權範圍可及的不明朗因素，例如不能保證有關建議會獲勞工及福利局支持，也不能保證有關建議必定可行，因為尚未就相關用地進行適用的技術評估。

28. 一名委員詢問，盲人輔導會可否自行決定重建項目內的服務或設施類型。主席回應說，一般而言，提供服務的機構會與相關政策局聯絡，並須取得局方政策上的支持。委員亦備悉，盲人輔導會可根據現行的規劃機制，自由選擇是否跟進用地對調的建議。

29. 委員普遍同意，城規會難以猜測盲人輔導會是否希望跟進用地對調的建議；若然，該會早已提交有關申述。秘書確認，盲人輔導會並無就圖則的修訂項目提交任何申述，或就申述提出意見。一名委員表示，用地對調的建議，會令視障人士更接近較為繁忙的道路，暴露於更多交通噪音之下。另一名委員留意到，當局就圖則的擬議修訂諮詢九龍城區議會時，盲人輔導會的行政總裁亦有到席。由於該會從沒有向城規會提交申述，該名委員認為，倘為換地建議而叫停公屋項目，僅是基於對盲人輔導會將選擇該項建議的推斷，他質疑這是否值得。另一名委員表示，規劃署把修訂建議提交小組委員會前，應已評估所有不同的土地用途方案。經討論後，委員達成共識，認為不應支持用地對調的建議。

30. 至於 R146 提及的用地連通事宜，一名委員認為，就盲人輔導會而言，連通事宜主要影響往返庇護工場的僱員，而非護理安老院的居民。由於工場的規模細小，受影響人數可能很少。秘書表示，現時盲人輔導會的設施，乃位於一幢三層高面積約為 2 050 平方米的建築物內。另一名委員指出，除了興建擬議的地面行人過路處，規劃署或須進一步研究，是否須加建行人天橋。主席備悉，擬設的行人設施，是為配合盲人輔導會重建項目及有關公屋發展所帶來的需求。

31. 委員注意到在文件第 5.4 段已充分回應有關的申述理由和建議。

32. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1 至 R142 及 R144 支持修訂項目 A 的意見；R1 至 R9、R27 至 R143 及 R145 支持修訂項目 B 的意見；以及 R1 至 R9 及 R143 支持修訂項目 C 的意見。城規會又決定不支持申述編號 R146，以及 R84 至 R145 的餘下部分，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

#### 「項目 A

- (a) 把申述地點由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，可有助及早進行公營房屋發展，以配合社會迫切的住屋需求，以及可恰當地反映申述地點用作公營房屋發展的擬議用途(**R143**、**R145** 及 **R146**)；

#### 項目 B

- (b) 把申述地點由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，有助香港盲人輔導會進行重建，以便為社區提供需求殷切的社福設施，因此有關建議恰當(**R144** 及 **R146**)；

#### 項目 A 和 B

- (c) 當局已計劃在申述地點附近的宋皇臺道和土瓜灣道設置兩個地面行人過路處，以加強區內的整體行人連通性。把「住宅(甲類)」地帶用地和「政府、機構或社區」地帶用地對調，會招致額外的土地行政程序，繼而或會影響兩塊用地的適時發展，以致未能應付社區對於房屋和社福設施的需求(**R146**)；以及

## 項目 C

- (d) 把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶的建議恰當，以反映該處現時已建成一幢私人住宅發展的情況。因此，把該地點保留為「政府、機構或社區」地帶，或在申述地點發展租住公屋，又或闢設休憩用地，均不恰當(**R84**至**R142**及**R145**)。」

[會議小休五分鐘。]

[此時，楊偉誠先生及劉興達先生到席；黃遠輝先生、劉文君女士、黎慧雯女士、梁慶豐先生、林光祺先生、潘永祥博士、林潤棠先生、關偉昌先生及凌嘉勤先生則返回席上。]

## 港島區

### 議程項目 4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/H14/76-1

擬對香港山頂區普樂道 8 號略為放寬地積比率限制(由 0.5 倍放寬至 0.548 倍)以進行擬議文物保育及屋宇發展的已核准申請作出 B 類修訂

(城市規劃委員會文件第 10037 號)

[會議以廣東話進行]

33. 由於科進香港有限公司(下稱「科進公司」)及景藝設計有限公司是申請人的顧問，下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	—	現時與科進公司有業務往來
黎慧雯女士	]	現時與景藝設計有限公司有業務
符展成先生	]	往來

凌嘉勤先生 — 在山頂政府宿舍居住

陸觀豪先生 — 與申請人相識

34. 由於林光祺先生及黎慧雯女士沒有參與這宗申請，而凌嘉勤先生的住所並非直接望向申請地點，委員同意他們可留在席上。委員亦備悉符展成先生因事未能出席會議。由於陸觀豪先生涉及直接利益，委員同意他應就此議項暫時離席。

[陸觀豪先生於此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

35. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

姜錦燕女士 — 規劃署港島規劃專員

謝佩強先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島 5

陳劍安先生 ] 申請人的代表

陳家智先生 ]

蒙健輝先生 ]

林廣良先生 ]

鄭振揚先生 ]

36. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序；他繼而邀請規劃署高級城市規劃師／港島 5 謝佩強先生向委員簡介這宗覆核申請。

37. 規劃署高級城市規劃師／港島 5 謝佩強先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 有關第 16 條申請(編號 A/H14/76)的核准計劃(將《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》上劃為「住宅(丙類)3」地帶的申請地點的地積比率限制略為放寬(由 0.5 倍放寬至 0.548 倍)，以進行擬議文物保育及屋宇發展)，申請人於二零一五年一月七日申請規劃許可，擬對上述已核准計劃作出 B

類修訂，包括：(a) 增建一間兩層高的康樂／機電設施樓宇 (57.126 平方米)；(b) 將上蓋面積由 27.593% 略為增加至 29.505% (+6.93%)；(c) 更改屋宇 B 的進出口位置；以及(d)更改種植花木／園景建築的設計，而予以保留的樹木會由 13 棵減至 12 棵(-7.7%)；

- (b) 鑑於中西區民政事務專員轉達了兩份區內人士對這宗申請的反對書，這宗申請已交由城市規劃委員會 (下稱「城規會」) 轄下的都會規劃小組委員會考慮。都會規劃小組委員會拒絕了這宗申請，理由是申請人未能提供充分理據支持為兩間屋宇設置恐會影響現有綠化環境的公用康樂設施；
- (c) 申請人於二零一五年四月二日就都會規劃小組委員會拒絕其申請所作的決定提出第 17 條覆核申請，其理據概述如下：
  - (i) 由於申請地點四周都是獨立的單幢屋宇而缺乏具吸引力的休憩空間，因此現時擬議的附屬康樂設施將會為新建的兩間屋宇提供一個可供社交聚集的場地；
  - (ii) 該區道路狹窄，行人設施及動態康樂設施亦不足，鄰舍休憩用地根本難以滿足區內居民的需求；
  - (iii) 擬建的公用康樂設施只供業主、住戶及訪客使用，佔該項住宅發展的整體住用總樓面面積少於 5%，通常可獲屋宇署豁免計算入總樓面面積內；
  - (iv) 按現時的覆核申請，由於灑水設施的機房會移至屋宇 A 及康樂設施之下，因此與根據第 16A 條提出申請的原先計劃相比，增建樓宇的覆蓋範圍會有所減少；

- (v) 根據現時計劃，由於增設了水平花架和一幅垂直綠化牆，因此與原先的核准計劃相比，綠化面積合共增加了 110.26 平方米 (5.29%)。另外，增建大樓的天台會額外種植兩棵樹；
  - (vi) 由於大部分樹木均獲得保留，提升了綠化程度，因此擬建的附屬康樂樓宇會與現有斜坡的地形配合得宜，亦預計對現有的綠化環境不會造成負面影響；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段。屋宇署指出申請人須就豁免計算入總樓面面積／上蓋面積事宜提交擬議住戶康樂設施的詳細設計和理據，而有關設施必須只限業主和住戶使用。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗覆核申請，原因是擬建的康樂樓宇規模細小，預計不會對視覺造成負面影響，而且與核准計劃相比，綠化面積增加了 5.29%，而康樂大樓的天台亦會額外種植兩棵樹。中西區民政事務專員不反對這宗覆核申請，而相關的區議員因其關注的問題已獲處理，故亦不反對這宗覆核申請。其他相關政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不反對這宗覆核申請。有關規劃因素及評估概述如下：
- (i) 與第 16A 條申請的原先建議計劃相比，現時的計劃能將康樂樓宇的覆蓋範圍由 83.768 平方米減至 57.126 平方米 (-26.642 平方米或 -31.8%)；
  - (ii) 雖然現時的計劃仍會影響編號 T02 的樹木，但擬建康樂樓宇的天台會額外種植兩棵樹，令申請地點補償種植的樹木總數由 18 棵增

加至 20 棵，而綠化面積亦會增加 110.26 平方米(5.29%)；以及

- (iii) 為補償失去的現有綠化地方而建議闢設的園景美化區，並非不能接受；
- (iv) 經修訂康樂樓宇現擬提供的面積(57.126 平方米，不超過住宅總樓面面積的 5%)及設計大致符合屋宇署及規劃署的一貫做法；
- (v) 至於公眾對該區交通情況的關注，鑑於計劃所提供的四個泊車位對區內道路網絡的影響極微，運輸署並無意見。

38. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗第 16A 條申請，主要是為了改變屋宇 B 的進出口位置，以及增建一幢兩層高的康樂／機電設施樓宇，上蓋面積因而略為增加，亦須改變園景美化設計及減少予以保留的樹木數目；
- (b) 都會規劃小組委員會於二零一五年三月十三日拒絕這宗申請後，申請人建議將灑水設施的機房移至屋宇 A 及康樂大樓之下，藉此增加綠化覆蓋率，而發展項目內的樹木數目亦增加兩棵。擬議發展的上蓋面積會減少 31.8%，以盡量減少對斜坡的影響，而機電房北面邊界圍牆的高度會降低兩米；

[邱榮光博士於此時暫時離席。]

- (c) 之前反對原先計劃的區議員認為經修訂的建議可以接受，並於二零一五年九月十日撤回反對意見書；
- (d) 擬建的康樂設施大樓供發展項目內兩間屋宇的業主和訪客使用，為住客提供一個公用空間，加強社交聯繫，盡量減少住客出現反社會行為的風險，亦是提升住戶對社區歸屬感的必要設施；

- (e) 擬建的康樂設施大樓符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-104 的規定及分區計劃大綱圖所訂的規定，可獲豁免計算入總樓面面積。申請人亦承諾於公契內將擬建的康樂設施訂明為共用地方，日後城規會及／或規劃署可監察有關建議的落實情況；以及
- (f) 擬議發展的半徑 50 米範圍內並無安全的公眾休憩空間。由擬議發展通往種植道花園的通道並無足夠的行人設施，加上該花園明確禁止進行滑板和球類活動，這種戶外空間對居民而言實在意義不大。

39. 申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

40. 數名委員提出多個問題，包括：假如不提供該康樂設施，綠化面積會否增加？假如覆核申請被拒絕，擬於康樂大樓天台種植的兩棵樹會否改種於相關斜坡上？於康樂大樓天台種植樹木，泥土的厚度有多少？根據申請人的樹木調查報告，將予砍伐的樹木有多少棵？港島規劃專員姜錦燕女士回應說，康樂樓宇旁邊的現有斜坡十分陡峭，有一層薄植被覆蓋。根據擬議發展，康樂樓宇的園景美化天台及一幅垂直綠化牆會增加發展項目的綠化空間。總城市規劃師／城市設計及園境並不反對有關方案。關於泥土厚度、樹木調查報告的資料以及假如申請被拒，有關樹木將會如何處理的問題，申請人的園景顧問林廣良先生表示，擬於康樂樓宇天台設置的兩個樹井，深度為一點二米；他亦澄清只有編號 T02 的樹木才須移植，另外兩棵編號分別為 T01 及 T03 的樹木會予以保留。林先生指出，梯級式種植、垂直綠化牆及綠化天台都是為了盡量減少康樂樓宇的視覺影響而採取的措施。陳劍安先生補充說，現有的斜坡太斜，不適合種植樹木。擬議發展須進行削切斜坡及鞏固工程。

41. 兩名委員問及該公用康樂設施是否公眾設施，以及為兩間屋宇而設的公用設施如何重要而能發揮大型住宅發展項目會所可帶來的凝聚社區效用。陳劍安先生回應說，該公用康樂設施僅供擬議發展的住戶和訪客使用，並非公眾設施；他澄清計劃提供的康樂設施並非會所，而是供居住在申請地點兩間屋宇的所有家庭使用的公用設施。康樂樓宇旨在為住戶提供一個公

共空間進行康樂活動，以免擬議發展的住宅部分內的住戶受到康樂活動的滋擾。

[馬詠璋女士及雷賢達先生於此時離席。]

42. 一名委員詢問，B類修訂是否包括放寬擬建康樂大樓的地積比率，以及假如這宗覆核申請獲得批准，會否影響建築事務監督日後就該康樂設施是否獲豁免計算入總樓面面積所作的決定。姜錦燕女士回應表示，原先的申請獲批准將地積比率限制由0.5倍放寬至0.548倍，讓其有額外的樓面面積，可原址保留一幢二級歷史建築的外牆。對第16A條申請作出的B類修訂並不包括進一步增加與康樂樓宇有關的總樓面面積，而假如這宗覆核申請獲得批准，不會影響建築事務監督日後就該康樂設施是否獲豁免計算入總樓面面積所作的決定。假如建築事務監督決定該康樂設施不能獲豁免計算入總樓面面積，則擬議發展的總樓面面積會超出准許的水平面須由城規會進一步審批。一名委員向港島規劃專員查詢，之前由一名區議員提出的反對意見書是否已經撤回。姜錦燕女士回應指該區議員已經撤回其反對意見書。至於另一名提意見人對交通問題的關注，運輸署表示，擬議發展提供的四個泊車位不會為該區帶來大量交通。主席請委員留意，這宗申請屬第16A條申請，因此若非接獲反對意見書，這宗申請應由規劃署署長根據城規會轉授的權力考慮是否批准。

43. 由於委員再無其他提問，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署及申請人的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

44. 一名委員質疑，是否值得為了一幢只供兩間屋宇使用的康樂設施樓宇而容許在斜坡上進行工程。另一名委員認為，與大型住宅發展項目的會所設施不同，擬建的康樂設施樓宇所能發揮的凝聚社區作用可能十分有限，他亦擔心批准這宗覆核申請會為日後同類申請立下不良先例。一名委員表示，都會規劃小組委員會基於兩個原因拒絕這宗申請，一是因為申請人未能

提供有力的理據，證明要為兩間屋宇提供公用的康樂設施，二是由於有關工程會影響現有的綠化環境。即使現時覆核的計劃已有改善，關於是否有充份理據支持為兩間屋宇興建一幢康樂樓宇的問題，仍未得到解答。該委員亦指出，儘管該康樂設施的樓面面積是否獲豁免計算入總樓面面積會由建築事務監督決定，但城規會仍須決定為兩間屋宇興建一幢獨立樓宇作為康樂設施的做法是否可以接受，而有關做法將會導致上蓋面積較核准計劃有所增加。就此，一名委員提出，鑑於「住宅(丙類)3」地帶內的發展的最高建築物高度限制為六層，是否可以將康樂設施納入該兩間屋宇內，藉此將有關發展的覆蓋範圍減至最少。

45. 主席備悉，該康樂樓宇的樓面面積是否獲豁免計算入總樓面面積一事由建築事務監督決定。這宗申請是關於對核准計劃作出 B 類修訂，包括略為放寬上蓋面積。有關改變性質輕微，而非於第 16A 條申請階段接獲兩份反對意見書(分別由一名區議員及一名公眾人士提交)，這宗申請原應由規劃署署長根據城規會轉授的權力審批。規劃署署長凌嘉勤先生表示，假如有關康樂設施是附設於該住宅發展，並符合《建築物條例》所有相關規定，包括有關設施佔該住宅發展的總樓面面積 5% 或低於 5% 的規定，則建築事務監督或可豁免其樓面面積計入總樓面面積。關於擬議的公用康樂設施是否可以納入該兩間屋宇內，凌先生表示，根據核准計劃，申請人須保存位於申請地點的一幢歷史建築物的兩幅外牆，因此假如要將康樂設施納入屋宇內，同時又要保護該兩幅外牆免受損壞，可能會有技術困難。總而言之，這宗覆核申請的擬議發展，其設計較原先第 16A 條申請的方案有所改善，並非不能接受。主席詢問山頂區有否任何涉及豁免附屬康樂設施計算入總樓面面積的先例。秘書回應說，關於山頂區涉及豁免附屬康樂設施計算入總樓面面積的先例，目前未有相關的資料。他相信假如附屬康樂設施符合屋宇署的規定及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》的相關要求，包括附屬康樂設施的樓面面積不得超過住宅總樓面面積的 5%，則建築事務監督通常都會批准該等設施獲豁免計算入總樓面面積。基於相關康樂設施的樓面面積會獲豁免計算入總樓面面積的假設，康樂設施的總樓面面積並非目前覆核的第 16A 條申請所涉的事項。申請人只申請將上蓋面積由 27.593% 略為增加至 29.505% (+6.93%)、更改進出口位置以及更改園景設計及所保留的樹木數目，這些屬輕微

的 B 類修訂，而若非接獲兩份反對意見書，則有關申請本該由規劃署署長審批。至於擬議康樂設施可否納入有關住宅樓宇內，秘書說這屬設計方面的考慮。假如設計只作輕微改動，並不構成任何 B 類修訂，可能無須提出規劃申請。

46. 關於城規會若批准這宗覆核申請會否為興建康樂設施供少數屋宇使用的個案立下不良先例，一名委員指出，儘管申請所涉的屋宇只有兩間，但該兩間屋宇日後可能會劃設更多單位。另外，過往亦有建築事務監督批准少數幾間屋宇的附屬公用康樂設施獲豁免計算入總樓面面積的個案。另一名委員請其他委員留意，就原先的計劃而提出的反對意見書已經撤回，而有關改動均屬輕微，因此委員可考慮批准這宗申請。一些委員表示，放寬地積比率並非申請所涉的事項，這宗覆核申請的考慮焦點應在於上蓋面積的輕微增加會否對現有斜坡及山頂區的整體環境造成負面影響。假如委員認為上蓋面積的輕微增加可予接受，則可考慮批准這宗覆核申請。規劃署署長表示，是否批准這宗覆核申請會視乎有關計劃的個別優點，而批准這宗申請不會為日後的申請立下不良先例。副主席表示，雖然山頂區豪宅發展項目的康樂設施應否獲豁免計算入總樓面面積仍具爭議，但只要現行政策容許作出這樣的豁免，則拒絕這宗申請會缺乏充分理據支持。另一名委員亦指出，與原先的計劃相比，這宗覆核所涉的計劃在園景設計方面確有改進。

47. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年十一月二十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 略為放寬地積比率限制只適用於核准計劃下的擬議建築物。批准增加的地積比率不應視為申請地點將來重建後「現有建築物」的一部分；
  
- (b) 在展開任何工程之前提交保育管理計劃，包括經評級建築物的詳細保育建議，並按照保育管理計劃落實工程，而有關情況須符合康樂及文化事務署(下稱「康文署」)署長或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；

- (c) 在申請地點的顯眼位置提供及保養維修經評級建築物的資料板，而有關情況須符合康文署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提交排污影響評估，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 落實排污影響評估所建議進行的區內排污設備改善／接駁工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實經修訂的排水影響評估，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交並落實保護樹木及美化環境建議和季度樹木監察報告，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。」

48. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的規定及土地契約的有關規定，亦不表示建築事務監督會批准／批給擬議發展的總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批給建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，即關於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2、APP-104、APP-151、APP-152、《2011年建築物消防安全守則》以及《建築物(規劃)規例》第72條及《設計手冊：暢通無阻的通道2008》所訂明的規定；

- (c) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，有需要向港島西及南區地政處申請修訂契約條件，以落實涉及通行權事宜的擬議工程，並就擬議的排水及污水接駁工程取得毗鄰鄉郊建屋地段第 671 號 C 分段地段擁有人的同意；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，在詳細設計的階段對影響擬議發展或會受擬議發展影響的所有斜坡／護土牆和天然斜坡進行穩定性勘察，並在有需要時向屋宇署／土力工程處提交改善工程／鞏固工程計劃；
- (e) 留意民航處處長的意見，在施工期間或有關項目完成後，任何構築物或所使用保養維修設備的任何部分，均不得超逾機場障礙物高度管制的規限；
- (f) 留意運輸署署長的意見，就落實興建擬議的車輛通道而言，在詳細設計及施工階段必須遵從運輸署的《運輸策劃及設計手冊》訂明的規定；
- (g) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，進行挖土及建築工程時必須小心謹慎，使有關歷史建築物須予保存的磚牆覆蓋層能保持完整，並在履行將會施加的美化環境附帶條件方面留意其有關美化圍牆環境的意見；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即城市規劃委員會文件第 5.3.3 段所詳載根據《水污染管制條例》第 21 條發出《流出物標準技術備忘錄》的規定和在施工階段就排放污水採取的管制措施。」

[劉興達先生、邱浩波先生及鄒桂昌教授於此時離席，而陸觀豪先生於此時返回席上。]

## 西貢及離島區

## 議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/38  
擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣道第 229 約  
地段第 72 號餘段(部分)、第 73 號(部分)、第 75 號(部分)、  
第 76 號(部分)、第 78 號(部分)、第 79 號(部分)及  
第 80 號餘段(部分)和毗連政府土地填土及挖土，  
以作准許的農業用途，並闢設附屬農舍和緊急車輛通道  
(城規會文件第 10036 號)

---

[此議項以廣東話進行]

49. 以下委員就此議項申報利益：

- |       |   |                               |
|-------|---|-------------------------------|
| 雷賢達先生 | — | 在清水灣區擁有兩幢屋宇                   |
| 黎慧雯女士 | — | 其配偶在西貢擁有一個舖位                  |
| 潘永祥博士 | — | 和申請人的代表同為香港測量師學會的資深專業會員及理事會成員 |

50. 由於從黎慧雯女士配偶的舖位不能直接看到申請地點，而潘永祥博士只涉及間接利益，因此委員同意他們可留在席上。委員亦備悉雷賢達先生已離席。

51. 秘書報告，申請人的代表於二零一五年十一月六日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓他們有時間準備進一步資料，以回應關於申請地點內的樹木可能受影響的問題。這是申請人首次要求把覆核申請延期。

52. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見，而且他也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

53. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，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，這宗覆核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，城規會已給他兩個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[邱榮光博士此時返回席上。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/239

為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地作臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」用途的規劃許可續期一年

(城市規劃委員會文件第 10038 號)

[此議項以廣東話進行]

54. 下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	]	與申請人的代表宏基測量師行有
林光祺先生	]	限公司有業務往來

55. 由於劉興達先生及林光祺先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。

56. 秘書報告，申請人於二零一五年十一月二日致函城市規劃委員會(「城規會」)秘書，要求城規會延期就這宗覆核申請作出決定，讓其有兩個月時間準備進一步資料以支持這宗申請。這是申請人首次要求把覆核申請延期。

57. 委員備悉，申請人要求延期的理據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，即申請人準備進一步資料，對城規會考慮有關申請至為重要。延期並非把有關申請無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

58. 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，這宗覆核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，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/240

為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)作臨時私家車停車場用途的規劃許可續期一年  
(城市規劃委員會文件第 10039 號)

---

[此議項以廣東話進行]

59. 下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	]	與申請人的代表宏基測量師行有
林光祺先生	]	限公司有業務往來

60. 由於劉興達先生及林光祺先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。

61. 秘書報告，申請人於二零一五年十一月二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期就這宗覆核

申請作出決定，讓其有兩個月時間準備進一步資料以支持這宗申請。這是申請人首次要求把覆核申請延期。

62. 委員備悉，申請人要求延期的理據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，即申請人準備進一步資料，對城規會考慮有關申請至為重要。延期並非把有關申請無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

63. 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，這宗覆核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，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## **議程項目 8 至 10**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/469

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水頭村第 109 約地段  
第 607 號 L 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/470

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水頭村第 109 約地段  
第 607 號 P 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/472

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水頭村第 109 約地段  
第 607 號 Q 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10040 號)

---

[此等議項以廣東話進行。]

64. 由於上述三宗申請擬作相同的用途，以及各宗申請涉及的地點彼此接近，委員同意就三宗申請一併進行考慮。

65. 秘書報告，各申請人的代表於二零一五年十一月五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期就上述覆核申請作出決定，讓申請人有兩個月時間擬備進一步資料，以支持覆核申請。這是申請人首次就覆核申請要求延期。

66. 委員備悉，延期的理據符合「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，即各申請人正在擬備進一步資料，而該等資料對城規會考慮有關申請甚為重要。此外，申請人並非要求無限期延期，以及其他相關各方的利益不會因延期而受影響。

67. 經商議後，城規會同意按各申請人的要求，延期就上述覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，上述覆核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，上述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，城規會已給其兩個月時間準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 一般事項

### 議程項目 11

[公開會議]

有關推行電子提交規劃申請系統和提交規劃申請的規劃及技術評估報告軟複本的新安排

(城市規劃委員會文件第 10042 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

68. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

顧建康先生 — 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會

廖錦明先生 — 規劃署總城市規劃師／資訊系統及土地供應

69. 主席歡迎上述各人出席會議，並請總城市規劃師／城市規劃委員會顧建康先生向委員簡介文件的內容。

70. 顧先生表示，文件附件 V 一頁替代頁已在會前送交委員。他借助投影片簡介詳載於文件的新安排，要點如下：

#### 電子提交規劃申請系統

- (a) 二零一四年五月十六日，當局向委員簡介推出電子提交規劃申請系統的目的，以及該系統的建議規定和提交程序。該系統旨在多提供一個渠道，讓申請人可以電子方式提交規劃申請；
- (b) 從《電子交易(豁免)令》(第 553B 章)撤回給予《城市規劃條例》(下稱「條例」)的豁免後，電子提交規劃申請系統預定於二零一五年十二月十八日推行；
- (c) 當局已擬備一套新須知，載述有關以電子方式提交根據條例第 12A 條、第 16 條、第 16A(2)條及第 17 條提出的申請及這些申請的進一步資料有何規定和程序，以及所採用的電子表格；
- (d) 為配合推出電子提交規劃申請系統，有關「根據條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請，以及就各類申請提交意見」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 30A 已作相應修訂；

就規劃申請同時提交規劃及技術評估報告的軟複本及硬複本

- (e) 在該系統下，倘申請人的規劃申請涉及大量規劃及技術評估的報告，部分可以軟複本的形式提交；
- (f) 經檢討現行做法後，建議根據條例第 12A 條及第 16 條提交的規劃申請，可提交的規劃及技術評估報告軟硬複本分別各為 35 份；根據條例第 17 條提交的覆核申請，可提交的規劃及技術評估報告軟硬複本分別為 50 份和 35 份。根據條例第 16A 條提出的申請如須交由城規會或其轄下的規劃小組委員會考慮，可額外提交規劃及技術評估報告軟硬複本分別 31 份和 14 份，以作進一步處理。有關建議亦適用於提交進一步的資料；
- (g) 有關提交軟複本的建議會按自願性質推行，以免對無法遵從規定的申請人造成困難；
- (h) 根據條例第 12A 條和第 16 條提交的申請表格中的文件核對表須作相應修訂；
- (i) 有關根據條例第 12A 條、第 16 條和第 16A 條提交規劃申請的四份申請須知，以及有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的申請須知亦須相應作出上述修訂；以及
- (j) 上述的城規會規劃指引、文件核對表及申請須知亦會藉此機會納入其他技術修訂。

71. 顧先生簡介完畢後，主席邀請委員就新安排提出問題。

72. 副主席詢問，既然已推出電子提交申請系統，為何仍須要求申請人同時提交軟硬複本，以及如何提交規劃申請的軟複本。顧先生回應說，提交報告的軟硬複本只適用於提交規劃申請硬複本的申請人。以電子方式透過電子提交系統提交的規劃申請，除非所提交的資料涉及彩色圖則或繪圖，而申請人希望當局按彩色文本處理其申請，否則無須提交支持文件的硬複本。在此情況下，申請人須提交足夠數量的彩色圖則或繪圖文本，以供進一步處理。至於提交申請表格硬複本的申請人，鑑於規劃申請有時涉及大量支持申請的規劃及技術報告，接納同

時提交報告軟複本及硬複本的新安排，一方面可方便把報告分發予委員，另一方面亦符合環保原則。倘申請人選擇就其申請同時提交報告的軟複本及硬複本，有關軟複本須載於光碟 (CD-ROM) 或數碼影碟 (DVD-ROM)。

73. 一名委員詢問，為何以電子方式提交的資料檔案大小不得超過 10MB。總城市規劃師／資訊系統及土地供應廖錦明先生回應說，這是政府資訊科技總監辦公室就所有政府部門以電子方式收取的資料所定的限制。他們曾對在二零一五年一月至九月期間接獲的規劃申請進行調查，發現其中大約八成的申請表格連補充資料不多於 20 頁，10MB 上限已經足夠。

[劉文君女士此時離席。]

74. 委員備悉電子提交規劃申請系統即將推行，並同意通過有關電子提交申請系統的須知擬稿、九份電子表格擬稿、城規會規劃指引編號 30A 的修訂建議、根據條例第 12A 條和第 16 條提交的申請表格中的文件核對表、四份規劃申請須知，以及稍後向公眾公布有關安排。

75. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

## 程序事項

### 議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1A》呈交行政長官會同行政會議核准 (城市規劃委員會文件第 10041 號)

[此議項以廣東話進行]

76. 下列委員就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 其擔任系主任的學系有一位同事曾與

一非政府機構參與荔枝窩一項計劃

邱榮光博士 — 為一保育信託基金的董事，該基金涉  
及荔枝窩一項復耕工程

77. 由於此議項屬於程序性質，委員同意黃仕進教授及邱榮光博士可留在席上。

78. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年八月二十二日，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《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在展示草圖及有關申述期間，共收到 114 份申述書及五份意見書。城規會考慮有關申述和意見後，決定接納 108 份申述書的部分內容，把三片土地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。

79. 二零一五年六月五日，城規會展示建議的修訂，以供公眾提出進一步申述。在公布期內，共收到 810 份有效的進一步申述書。城規會考慮有關的進一步申述及相關的申述和意見後，決定不接納進一步申述，並按建議的修訂項目修訂草圖。由於考慮申述的程序已完成，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

80. 經商議後，城規會：

(k) 同意《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

(l) 通過《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該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

(m) 同意最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

**議程項目 13**

[公開會議]

**其他事項**

[會議以廣東話進行。]

81. 餘無別事，會議於下午十二時三十五分結束。