

二零一七年六月二日舉行的城市規劃委員會  
第 1142 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

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

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

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

地政總署助理署長／區域 3

黎啟泰先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

張孝威先生

林光祺先生

楊偉誠博士

張國傑先生

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  
袁承業先生(上午)  
方心儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李建基先生(上午)  
王鳳兒女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年五月十九日第 1141 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年五月十九日第 1141 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 反對城市規劃委員會就《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》所作的決定而提出的司法覆核

2. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，表示有參與相關的顧問研究、與香港房屋委員會(下稱「房委會」)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)及／或恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有業務往來及／或關聯。港鐵公司和恒基公司的附屬公司是這兩份分區計劃大綱草圖的申述人：

劉興達先生

- 其公司有參與提交「古洞北及粉嶺北新發展區第一期—設計及建造」顧問研究的建議書；以及目前與房委會、港鐵公司和恒基公司有業務往來

黎慧雯女士

- 目前與房委會、港鐵公司和恒基公司有業務往來

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 何安誠先生                | — 目前與房委會和港鐵公司有業務往來   |
| 符展成先生                | — 目前與港鐵公司和恒基公司有業務往來，過往與房委會有業務往來  |
| 侯智恒博士                | — 目前與房委會有業務往來；為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻   |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生       | ] 其公司目前與房委會、港鐵<br>] 公司和香港中華煤氣有限公司(恒基公司的附屬公司)有業務往來                                    |
| 廖凌康先生<br>余烽立先生       | ] 過往與房委會、港鐵公司和<br>] 恒基公司有業務往來  |
| 黃仕進教授                | — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系曾獲港鐵公司贊助舉辦一些活動；為港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員；以及香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 梁慶豐先生                | — 為房委會投標小組委員會委員，亦是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人；以及香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻                    |
| 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和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) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員 |
| 潘永祥博士                             | — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作                               |
| 鄒桂昌教授                             | — 為香港中文大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻                       |
| 霍偉棟博士                             | — 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻                         |
| 李國祥醫生                             | — 為香港理工大學的司庫，該大學曾接受恒基公司的贊助                           |
| 李美辰女士                             | — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾接受恒基公司的贊助                        |
| 袁家達先生                             | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻                   |

3. 由於此議項是要報告法庭對司法覆核許可申請的判決，會議同意上述委員涉及的是間接利益，因此應讓他們留在席上。會議亦備悉梁慶豐先生和李國祥醫生尚未到席。

4. 秘書報告，這宗司法覆核申請是由古洞的一名村民曾廣權先生(下稱「申請人」)提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)有關古洞北分區計劃大綱草圖和粉嶺北分區計劃大綱草圖的決定。申請人亦尋求延展申請期限，以挑戰行政長官會同行政會議核准這兩份分區計劃大綱圖的決定。

5. 二零一六年六月十日，原訟法庭審理這宗司法覆核許可申請。二零一七年五月二十三日，原訟法庭作出判決，拒絕批予司法覆核申請的許可。有關判決書的摘要如下：

- (i) 城規會提交的證據已充分證明，參與有關會議商議部分的城規會委員已充分獲悉或明白申述的內容；
- (ii) 鑑於上述情況，申請人指城規會作出錯誤的決定而令行政長官會同行政會議的決定受到影響，這同樣是不可爭辯的挑戰；以及
- (iii) 由於這宗司法覆核申請缺乏理據，而且申請人延誤提出挑戰是不能辦解的，因此為挑戰行政長官會同行政會議的決定而提出延展期限的申請應予拒絕。

6. 會議備悉原訟法庭的判決，以及申請人至今沒有對原訟法庭的決定提出上訴。

### 荃灣及西九龍區

#### 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/K2/216

擬在劃為「商業」地帶的九龍油麻地彌敦道 525 至 543A 號  
寶寧大廈美迪寧廣場 2 樓(部分)及 3 樓(部分)

經營商營浴室／按摩院

(城市規劃委員會文件第 10284 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

7. 秘書報告，李美辰女士已就此議項申報利益，因為其擔任董事的一家公司持有旺角彌敦道 574 至 576 號的物業。

8. 由於李美辰女士的公司所持有的物業位於申請處所附近，與會者同意請李女士在討論此議項期間暫時離席。

[李美辰女士此時暫時離席。]

## 簡介和提問部分

9. 以下規劃署的代表，以及申請人及其代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 周日昌先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員  |
| 阮文倩女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／油尖旺 |
| 程龍先生  | — | 申請人            |
| 程根健先生 | ] | 申請人的代表         |
| 程輝先生  | ] |                |
| 黃紅櫻女士 | ] |                |

10. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着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／油尖旺阮文倩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」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對申請作出考慮、小組委員會決定批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可、申請人的建議、公眾意見，以及規劃考慮因素及評估，有關資料詳載於城市規劃委員會文件第 10284 號。

12. 主席繼而邀請申請人闡述其覆核申請。

13. 申請人程龍先生在電腦屏幕上展示其公司的網站，並在實物投影機展示文件，根據資料陳述以下要點：

- (a) 其公司蘊莎水療在北角經營了 20 多年，多年來從未收到投訴或被控行為不當。水療中心為男女賓客提供各種按摩、水療和美容服務；
- (b) 二零一六年，該公司在紅磡的新水療中心開張時，曾為大陸偏遠山區學校舉辦慈善籌款活動，傳媒亦有報導；



- (c) 在油麻地經營擬議水療中心須向警方申請按摩院牌照。處理牌照申請時，其他政府部門，包括屋宇署、消防處、民政事務總署及食物環境衛生署須就建議提出意見。根據警察牌照課發出的指引，處理按摩院牌照申請合共需時 212 個工作日。此外，由於申請處所涉及大樓面面積，額外需要約六個月時間進行裝修工程。擬議水療中心會為約 150 人提供就業機會，而總投資額約為 3,000 萬港元。他們已與業主擬定為期 10 年的租約，租期由二零一七年四月至二零二七年三月。倘規劃許可有效期只有五年，水療中心只可經營約四年，他們可能不能回本；以及
- (d) 公眾和當區居民可能對經營水療中心有所誤解，認為當中涉及不光彩和不道德的活動。須留意的是水療中心的運作受警方監管，因為公司須每年就按摩院牌照向警方申請續期。多年來，他們在北角和紅磡經營的兩間水療中心均沒有被警方檢控。

14. 規劃署的代表及申請人已陳述完畢，副主席請委員提問。

15. 有些委員向申請人提出以下問題：

#### *租約*

- (a) 租約可否在某些情況下終止，例如城規會不批給規劃許可或警方不簽發按摩院牌照；
- (b) 他於二零一七年二月時理應知道城規會批給的規劃許可只屬臨時性質，有效期為五年，為何他或其公司仍與業主簽訂 10 年期的租約，由二零一七年四月起生效；

#### *發牌及翻新時間*

- (c) 不同政府部門會否同步處理按摩院牌照的申請或該處所的翻新工程可否於申請牌照期間進行，以便將預計一年的牌照申請及翻新工程時間縮短；

*許可有效期*

- (d) 備悉他認為五年的許可有效期太短，他認為申請的許可有效期要多長才可接受；

*地區人士的反對*

- (e) 備悉所涉樓宇的業主立案法團強烈反對在該樓宇經營擬議用途，他或其公司曾否與業主立案法團溝通，以釋除他們的憂慮；
- (f) 備悉他認為居民或許對其所經營的水療中心有誤解，居民對經營水療中心主要的誤解為何；
- (g) 他們現時在北角及紅磡經營的水療中心曾否遭到樓宇的其他使用者反對，以及他們就上述水療中心提交規劃申請(如有的話)時，曾否遇過類似的反對；以及

*對社會帶來的好處*

- (h) 除了提供就業機會外，擬議水療中心還可為社會帶來其他什麼好處。

16. 申請人程龍先生回應時提出以下要點：

*租約*

- (a) 業主同意倘未能就在有關處所經營擬議商營浴室及按摩院取得城規會的規劃許可，他們可以終止租約。否則，他們需在整個租期內租用有關處所。由於城規會現已批給規劃許可，儘管只批給五年，他們仍須履行租約直至 10 年的租期終結為止，並須在規劃許可五年期限屆滿時申請續期；

### *發牌及翻新時間*

- (b) 一般來說，投資者只會在取得政府初步批准他在商用處所經營業務後才開始翻新工程，否則他須承擔最終不獲政府批准的風險。他們擬經營的水療中心涉及興建浴池和防水工程，需作出巨額投資；
- (c) 考慮到他們申請按摩院牌照時須與相關政府部門多次互通書信，以及政府部門不會加快處理其申請的程序，因此，估計處理申請整體需要 212 個工作天，屬審慎的預算；

### *許可有效期*

- (d) 他知道小組委員會批給為期五年屬臨時性質的規劃許可，旨在監察其申請用途的運作情況。然而，由於他們就有關處所訂立為期 10 年的租約，因此為配合租期，他擬向城規會尋求取得有效期為 10 年的規劃許可；

### *地區的反對意見*

- (e) 有關樓宇的較高樓層有若干住宅單位。他明白樓宇的住戶對其行業的性質或有誤解。可是，由於他不是有關處所的擁有人，不能出席法團會議，直接與住戶討論有關事項。據他所知，業主曾與法團洽談，但擬議用途難以獲得法團充分理解和接納。他們與業主的對話主要是通過管理處進行。他們願意與法團和住戶溝通，以了解在裝修及營業階段可如何回應法團和住戶的關注；
- (f) 有些住戶或會憂慮擬議水療中心是色情場所，涉及非法及不道德活動，亦恐怕會在區內建立負面形象。然而，他們的運作其實不涉任何色情活動。有些住戶亦對火警風險及環境污染表示關注，但該等關注不應是這種用途獨有的；

- (g) 他們北角水療中心的處所是自置的，紅磡的則是租用的。北角水療中心所在的兩個樓層，分別在一九九七年及二零零二年獲城規會批給永久規劃許可；紅磡的中心則無須申請規劃許可。與擬於油麻地一幢商住樓宇低層開設的中心不同，北角及紅磡的中心設於商業樓宇內，兩幢樓宇的佔用人不曾對他們的營運作出投訴；以及

*對社會帶來的好處*

- (h) 擬議水療中心提供就業機會，將會聘用約 150 名員工。中心為顧客提供多項服務和設施，例如全身按摩、足浴、水療、美容療程、按摩池及休息室；男賓和女賓會分開在不同的處所享用服務。中心的營業時間由上午十一時至翌日上午六時，為區內人士和遊客提供舒適的消閑休憩地方。

17. 一些委員向荃灣及西九龍規劃專員提出以下問題：

- (a) 倘申請人要求申請永久性質的規劃許可，城規會可否只向申請人批給臨時性質的規劃許可；
- (b) 就獲得城規會批給臨時許可的商營浴室／按摩院而言，經營期間曾否被投訴；
- (c) 這宗申請的五年許可有效期何時開始；申請人在五年許可有效期屆滿後可否為規劃許可申請續期；以及
- (d) 城規會可否批給較長時間的臨時規劃許可，例如 10 年期。

18. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應時提出以下要點：

- (a) 儘管申請人要求批給永久性質的規劃許可，城規會如認為適當，也可能批給臨時性質的規劃許可。城規會以往曾就設於香港不同地區的商營浴室及／或

按摩院的 13 宗同類申請，批給臨時性質的規劃許可；

- (b) 對於獲城規會批給臨時規劃許可的商營浴室／按摩院，並無接獲投訴的記錄；
- (c) 這項規劃許可的有效期由二零一七年二月十七日(即小組委員會批准規劃申請的日期)起計，為期五年，至二零二二年二月十七日止。申請人可在五年的臨時規劃許可有效期屆滿前約兩至四個月，就規劃許可申請續期；以及
- (d) 城規會或可批給為期 10 年的臨時規劃許可；不過，城規會以往可能未曾這樣做。

19. 由於委員再沒有提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人及其代表離席後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。主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

20. 委員普遍認為，小組委員會在第 16 條階段批給為期五年臨時性質的規劃許可的決定實屬恰當，以便監察設於一幢現有商住樓宇的擬議商營浴室及按摩院的運作。批給逾五年有效期較長的規劃許可，或會妨礙落實監察擬議發展對其所在樓宇的佔用人可能造成滋擾的意向。雖然申請人表示他已與業主簽訂為期 10 年的租約，並希望獲批給有效期為 10 年規劃許可，務求收回其巨額商業投資；但該項理據不應比監察其業務在樓宇內運作的需要更為重要，以回應樓宇其他佔用人的關注事宜。在臨時規劃許可有效期屆滿前，申請人可提交規劃許可的續期申請。

21. 經商議後，城規會決定拒絕這宗要求批給永久規劃許可的覆核申請，並維持小組委員會的決定，即批給五年的臨時規劃許可，至二零二二年二月十七日止，且申請人必須遵守文件第 1.2 段所述的相同規劃許可附帶條件，理由如下：

「擬議發展或會對其所在的商住樓宇的佔用人造成滋擾；為密切監察擬議申請用途的運作，批出臨時許可實屬恰當。」

[會議小休五分鐘。]

[何安誠先生和黎庭康先生此時離席，而余烽立先生和李美辰女士此時返回席上。]

## 九龍區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10285 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

22. 秘書報告，該發展計劃圖涉及的用地位於紅磡，由市區重建局(下稱「市建局」)提交，市建局亦是一名提意見人(C1)。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任市建局顧問的公司。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有業務往來／聯繫，或在該區擁有物業：

李啟榮先生  
(以規劃署署長的身分)

— 市建局非執行董事，以及市建局規劃、拓展及文物保護委員會委員

潘永祥博士

— 市建局非執行董事；市建局土地、安置及補償委員會和規劃、拓展及文物保護委員會委員，以及市建區市區更新基金董事會成員

- |       |                     |
|-------|---------------------|
| 黃令衡先生 | — 市建局上訴委員團副主席       |
| 簡兆麟先生 | ] 市建局市區更新基金董事會      |
| 馮英偉先生 | ] 成員                |
| 劉興達先生 | — 目前與市建局和弘達公司有業務往來  |
| 符展成先生 | — 目前與弘達公司和英環公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — 目前與市建局和弘達公司有業務往來  |
| 黎慧雯女士 | — 目前與英環公司有業務往來      |
| 張國傑先生 | ] 其公司目前與市建局有業務      |
| 黎庭康先生 | ] 往來                |
| 邱浩波先生 | — 過往是市建局灣仔分區諮詢委員會委員 |
| 廖凌康先生 | — 過往與市建局有業務往來       |
| 余烽立先生 | — 過往與弘達公司有業務往來      |
| 陳福祥博士 | — 在紅磡海逸豪園擁有一個單位     |
| 李美辰女士 | — 與配偶在紅磡愛景街共同擁有一個單位 |

23. 委員備悉，張國傑先生因事未能出席會議，而何安誠先生和黎庭康先生則已離席。

24. 由於李啟榮先生、潘永祥博士、黃令衡先生和劉興達先生涉及直接利益，會議同意應請他們就此議項暫時離席。

25. 由於簡兆麟先生、馮英偉先生、符展成先生及黎慧雯女士沒有參與有關的發展計劃，會議同意他們可以留在席上。由於陳福祥博士及李美辰女士的物業並未直接望向發展計劃用地，以及邱浩波先生、廖凌康先生及余烽立先生所涉及的是間接利益，會議同意他們亦可留在席上。

[李啟榮先生、潘永祥博士、黃令衡先生及劉興達先生此時離席。]

26. 主席表示，已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了那些已到席或表示會出席聆聽會的人士，其餘的則表示不會出席或沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，城市規劃委員會(下稱「城規會」)應在他們缺席的情況下就申述進行聆聽。

#### 簡介和提問部分

27. 下列規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

##### *規劃署的代表*

葉子季先生 — 九龍規劃專員

鄭韻瑩女士 — 高級城市規劃師／九龍 2

##### *申述人、提意見人和他們的代表*

R 8 – 周小姐

R 16 – 成惠湘

R 21 – 陳瑋然

R 35 – 吳煒彬

R 36 – 陳楚思

R 41 – 徐淑儀

R 58 – 鄧滿蘭

R 67 – 廖小姐

R 71 – 羅浩豪

R 89 – 許謹穎



R95 – 黎文浩

R98 – Vycky Ho Wing Yin

R110 – 梁敬生

許謹穎女士	]	申述人
梁敬生先生	]	和申述人的代表
土家 –		
Tjhan Pauline Jessica Hillary 女士	]	
陳楚思女士	]	
土家 / 維修香港 –		
黎嘉駿先生	]	
吳煒彬先生	]	

R49 – 洪蘭芬

落土 – 李天佑先生	–	申述人的代表
------------	---	--------

R111 – 彭美芳及林傲俊

林傲俊先生	–	申述人
-------	---	-----

R113 – 曾志昌

曾志昌先生	–	申述人
-------	---	-----

C1 – 市建局

關以輝先生	]	提意見人的代表
羅子偉先生	]	

C11 – 武文鋒

武文鋒先生	–	提意見人
-------	---	------

C12 – 陳進希

陳進希先生	–	提意見人
-------	---	------

28. 主席歡迎各人出席會議，並簡單解釋聆聽會的程序。他表示會邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見，然後會邀請申述人、提意見人或他們的代表依次序作出口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作出口頭陳述。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，以及在獲分配的時限完結時，會有計時器提醒他們。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，會有一個答問環節。委員可直接向規劃署的代表、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請規劃署的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會在他們離席後會商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

29. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介有關的申述和意見。

30. 九龍規劃專員葉子季先生表示，會前已把城規會文件第 10285 號(下稱「文件」)的一頁替代頁(第 13 頁)送交各委員，並在席上提交該替代頁，供委員參考。葉先生借助投影片，向委員簡介有關申述和意見，包括擬備《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的背景、市建局在區內的項目、重新設計的區內運輸及道路網絡、有關申述和意見的觀點和建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的觀點，有關詳情載於文件內。

31. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述和意見。

32. 分別代表 R8、R16、R21、R35、R36、R41、R58、R67、R71、R89、R95、R98 及 R110 的 Tjhan Pauline Jessica Hillary 女士、許謹穎女士、陳楚思女士、黎嘉駿先生、吳煒彬先生和梁敬生先生要求排在其他申述人之後，按預定的次序作出口頭陳述。由於沒有其他出席者反對該擬議安排，委員同意答允他們的要求。

#### R49 – 洪蘭芬

33. 李天佑先生提出以下要點：

- (a) 他是土瓜灣區其中一間基督教教會的傳道人。約半年前，他與其他教會的信徒成立「落土重建關注組」，目的在於喚起當區教會對市區重建事宜的關注。

- (b) 土瓜灣現時約有 19 間教會，位於該區不同地方。當區有不少居民參與教會活動。他們知道居民的生活受市建局在區內進行的市區重建項目所影響。部分居民對於地區交通情況可如何改善及新的基建可如何提升他們的生活表示關注。他們亦對遷置安排和擬議發展方案提出關注；
- (c) 市建局提出「小區規劃模式」，他就此向市建局作出查詢。據他了解，「小區規劃模式」包含社會發展、社區參與、保存和加強本土經濟，以及控制外來資本對當區經濟的影響。他欲知道市建局所提出的模式與他對該概念的認知是否相同。
- (d) 土瓜灣缺乏旅遊巴上落客處。旅遊巴在若干地點(例如昇御門及崇潔街)的路旁上落客，對該區造成滋擾。雖然發展計劃內的地下停車場會提供一些旅遊巴泊車位，他質疑市建局曾否考慮藉其他措施解決旅遊巴所引致的問題；
- (e) 該區現有行人路的行人容量僅足夠應付區內的人口。然而，由於旅行團的旅客經常長時間在行人路上聚集，影響區內居民使用行人路。他質疑市建局的重建項目是否有助紓緩有關情況；以及
- (f) 市建局應在進行該區規劃時讓區內市民參與。二零零八年，英國在進行一項市區重建項目時，曾邀請區內居民(包括少數族裔)參與規劃過程。他們締造了一個充滿南亞裔文化特色的地區，該區已成為廣受歡迎的旅遊熱點。位於土瓜灣的鴻福街亦有潛力發展為一條特色街道，因為該區不同族裔在過去幾年建立了一定凝聚力。鴻福街在每個月最後一個星期日均會舉行墟市，而區內居民亦會舉辦導賞團和其他活動，宣傳街道特色。他希望市建局會保存鴻福街的特色，協助活化當區經濟。

R111 – 彭美芳及林傲俊

34. 林傲俊先生提出以下要點：

- (a) 他是香港大學社會工作及社會行政學系的碩士學生；

*受影響的業務運作*

- (b) 他和他的同學在二零一六年九月至二零一七年四月在銀漢街、鴻福街、啓明街和榮光街附近的市建局重建區(即市區重建區項目編號 KC-010, KC-011 及 KC-012)擔任實習社工，主要關注受市區重建項目影響的汽車維修工場和區內小商舖的權益。他們訪問了汽車維修工場和區內小商舖的經營者，並聽取他們對市區重建項目的關注和憂慮；
- (c) 市建局就該區進行的社會影響評估有若干偏差。市建局在量化業務經營者的需要時只基於部分數據進行，但未有對該區的實質營業環境進行任何定質評估。該社會影響評估只審視汽車維修工場和區內小商舖的整體一般需要，沒有就市區重建對個別行業的影響進行獨立分析，亦沒有研究街道設計、樓宇設計與地舖運作之間的關係。該評估結果指該區的業務經營者容易在其他地區重新復業，這個說法並不正確。雖然社會影響評估亦提出市建局會協助受影響的商戶物色合適的替代處所，但至今市建局尚未有任何行動。
- (d) 他們的意見調查訪問了 65 個銀漢街、鴻福街、啓明街和榮光街地舖的經營者，當中 30 個屬汽車維修工場(一般面積為 1 000 平方呎)，另外 35 個屬區內小商舖(一般面積為 500 至 1 000 平方呎)。受訪者(年齡介乎 26 至 70 歲)回答了 19 條問題，都是關於他們在過去、現在及未來對其業務的看法。調查結果顯示 80% 的經營者是租戶；70% 是個人經營，沒有聘用任何員工；86% 區內商舖希望在重建項目展開後繼續經營，而逾 70% 的受訪者希望可繼續經營多 20 年以上；85% 的受訪者認為除現金補償外，市建局應協助他們搬遷；大部分經營者是家庭主要或唯一收入來源。很多商舖已在區內經營超過 20 年，但經營者尚未達退休年齡。倘沒有任何

重置安排，重建項目展開後定會影響經營者及其家人的生計；

- (e) 同樣地，逾半的汽車維修工場在區內經營超過 16 年。由於大部分經營者／技工已年屆中年，沒有其他技能，一旦汽車維修工場因重建項目而結業，他們很可能會失業。另一方面，該區的汽車維修工場為技工學徒提供學習技能及發展自己事業的機會。重建項目會扼殺年青人的機會；
- (f) 雖然市建局認為受影響經營者容易在其他地方重新復業，但經營者並不同意，因為他們需負擔其他地區更高昂的租金。區內小商舖在區內提供日常所需以及在維繫和諧鄰里關係方面發揮重要作用。倘他們被迫遷往其他地區，便會失去其客戶網絡，對於一直勤奮工作並在社區作出重大貢獻的經營者有欠公允。由於市區缺乏合適的處所，加上租金水平高昂，對於現時以低廉租金租用較大處所的區內汽車維修工場及其他小商舖而言，要遷往其他地區經營尤為困難；
- (g) 區內 89 間汽車維修工場及小商舖的經營者曾先後三次聯署致函市建局，要求就補償及重置安排與市建局對話。不過，市建局從未對經營者的要求作出回應。與此同時，在重建項目公布後，商舖租戶面對業主要求大幅加租或縮短租期的問題；
- (h) 據悉政府現正着手處理新界棕地問題和探討釋出有關用地作發展的可行性。由於汽車維修工場為車主提供所需的服務，而汽車維修工場是本港經濟的重要行業，現時或者是一個好時機讓政府一併研究汽車維修工場應如何在市區持續經營。土瓜灣有逾 300 間汽車維修工場受市建局重建項目影響。政府或市建局可研究以試驗計劃方式把受影響的汽車維修工場遷往特別設計的多層大廈內。該區受訪的汽車維修工場經營者當中，有 70% 表示如政府或市建局作出安排，他們樂意把工場遷往多層大廈內，而 50% 願意遷往天橋底的地方；以及

- (i) 他播放一段錄影片，內容是關於受該區重建項目影響的幾間汽車維修工場經營者的故事，以及他們對於把工場遷往其他地方所面對困難的意見。

R 113 – 曾志昌

35. 曾志昌先生說，他在發展計劃用地經營一間小型的電器及水喉維修店舖逾 30 年。雖然其店舖被納入重建項目的發展計劃圖，但市建局自進行初步凍結人口調查後，並未向他提出重置安排的建議，亦未曾與他商談。由於物業價格高昂，他要在其他地方尋找另一合適的處所重新開舖實在非常困難。他對未來深感憂慮，並希望城規會顧及為受市建局項目影響的小商戶所作的遷置安排。

R 8 – 周小姐

R 16 – 成惠湘

R 21 – 陳瑋然

R 35 – 吳煒彬

R 36 – 陳楚思

R 41 – 徐淑儀

R 58 – 鄧滿蘭

R 67 – 廖小姐

R 71 – 羅浩豪

R 89 – 許謹穎

R 95 – 黎文浩

R 98 – Vycky Ho Wing Yin

R 110 – 梁敬生

36. 黎嘉駿先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 他代表土瓜灣故事館；

*道路及交通設施*

- (b) 市建局建議在發展計劃圖內的公用停車場提供 274 個泊車位，並闢設由北至南方向的新通道，連接銀漢街與環安街，作為疏導區內道路交通的改善計劃的一部分。不過，區內的道路(包括馬頭圍道和土瓜

灣道)目前已非常擠塞；為該區帶來更多車輛違反政府為推動連通易行的步行環境和減少使用車輛所訂的政策。他從市建局進行的交通影響評估察悉，闢設新通道只會改善馬頭圍道／庇利街道路交界處的交通情況，而對其他道路交界處的狀況則沒有很大分別。因此，令人質疑是否確實有需要設置建議數目的泊車位和闢設擬議通道；

- (c) 當局建議在發展計劃圖內闢設四個旅遊巴泊車位，但交通影響評估並無闡釋提供該等泊車位的標準或要求。多年來，旅遊巴一直在土瓜灣造成交通問題，尤以旭日街和崇安街一帶為甚。九龍城區議會為此成立「關注旅遊巴在區內引致的問題工作小組」，以探究有關問題。在發展計劃圖內闢設四個旅遊巴泊車位，無可避免地會為該區帶來更多遊客，令附近的路面不勝負荷。為解決該區的旅遊巴泊車問題，運輸署最近建議在環順街和庇利街設置兩個臨時旅遊巴停車場，合共可提供 70 個旅遊巴泊車位。在此情況下，市建局應檢討是否仍有需要在發展計劃圖內闢設四個旅遊巴泊車位；以及

#### *空氣流通*

- (d) 市建局沒有就發展計劃圖進行空氣流通評估，不過，規劃署在修訂紅磡分區計劃大綱圖的過程中，曾進行空氣流通評估。由於市建局項目 KC-010 至 KC-013 周圍的地方靠近海邊，市建局應考慮降低這些項目的建築物高度，以改善內陸地方的通風情況。城規會或可要求市建局特別進行空氣流通評估，以評估其重建項目對該區的空氣流通影響。

37. Tjhan Pauline Jessica Hillary 女士借助投影片，提出以下要點：

#### *全面的規劃模式*

- (a) 市建局應採取全面的規劃模式，在該區規劃和落實其重建項目。市建局位於銀漢街、鴻福街和榮光街的 KC-010 至 KC-013 項目互相毗鄰，但卻分開為

不同的零碎項目推行。此外，對於榮光街以東那些較舊的唐樓沒有納入市建局的發展計劃範圍，她感到很奇怪；

[霍偉棟博士此時離席。]

- (b) 市建局的重建項目不僅影響發展計劃範圍內的居民及商戶，還會影響其範圍以外緊鄰周邊地方的居民及商戶。然而，市建局的規劃似乎漠視其項目對附近市民的影響，實在有違全面和以人為本的規劃原則。政府在《香港 2030+》規劃研究中倡議宜居城市的概念，但該概念在土瓜灣重建中並無兌現。在缺乏全面規劃的情況下，實在難以制定該區所需的交通、社區、社會福利及康樂設施。再者，倘對重建項目並無有效的長遠規劃管制，有關項目容易在落實過程中偏離原來的計劃；以及
- (c) 重建正在影響區內每一個人的生活，重建不應視為只是實體建築面貌的代替品。土瓜灣是一個具有活力的社區，來自不同階層的人都有密切的聯繫。若重建項目只為興建一些高檔的新型住宅大樓，導致無法負擔新屋和新舖的原有居民和商戶被迫離開該區，失去社區聯繫，以及人們對舊區的回憶。她希望城規會在考慮市建局的重建項目時，可顧及有關社區的社會需要。

38. 許謹穎女士借助投影片，提出以下要點：

*受影響的居民和商戶*

- (a) 她播放一段錄音帶，當中一名區內居民 **Lui** 先生表達他對區內重建和因租金水平上升而導致租屋困難的意見。他希望城規會可協助居民應付他們的住屋需要；
- (b) 雖然市建局表示該區的重建規劃將會是一個涉及區內居民的公眾參與過程，但事實卻是一個由上而下的規劃過程，旨在進行地產發展以謀取利潤。預計



重建項目最終會變為高檔的住宅單位和新型購物中心，而現有居民和商戶卻無法負擔；以及

- (c) 她和她的同事曾與很多區內居民和商戶交談，聆聽他們的需要和對如何改善區內環境的意見。區內人士和專業人士的協作，對規劃一個可滿足市民需要的合適地方至為重要。

39. 吳煒彬先生借助投影片，提出以下要點：

*安置受影響的居民*

- (a) 他播放一段錄音帶，當中一名地舖東主 Ying 先生認為當局有需要為受重建項目影響的市民提供原區安置安排；
- (b) 土瓜灣現時有不少重建項目正在進行，很多居民受到影響。有些居民可能符合資格獲安置入住公營房屋單位，但其他居民則不符合資格。不符合資格入住公營房屋的人士，或只可在區內的舊唐樓租住另一居所，但其新居仍無保障，因為可能不久又會被納入重建項目；
- (c) 雖然市建局強調市區重建旨在改善舊區居民的居住環境，但現有居民不大可能負擔得起重建後同區的新房屋單位和泊車位。這展露市建局現行賠償及安置政策的不足之處。在進行重建項目前，妥為安置現有居民至為重要。市建局應參考土地發展公司過往的經驗，該公司把受油麻地駿發花園重建項目影響的人安置在同一用地的混合型出租和資助出售房屋單位。市建局亦應參考香港房屋協會最近的建議，即把受新界西北新發展區發展影響的人安置在類似的混合型住宅大樓；以及
- (d) 市建局應認真聽取現有居民的意見，了解他們的需要，並應考慮為他們發展一些可負擔的房屋，而非興建高檔的房屋單位供人炒賣。新房屋單位亦應配合少數社群(包括長者和弱能人士)的需要。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

40. 陳楚思女士借助投影片，提出以下要點：

*房屋類型*

- (a) 從文件得悉，市建局就申述作出回應，指根據現行的政府政策，市建局只可重建商業／住宅發展，以便在私營市場出售。然而，有幾個由市建局落實的重建項目都是完全作商業用途而非商業／住宅用途，包括旺角的朗豪坊項目、尖沙咀的 K11 項目及大角咀晏架街／福全街的擬議酒店發展項目。倘市建局把原本是住宅的用地重建作商業發展，她質疑這怎能改善當區居民的居住條件；
- (b) 在二零一五年的《施政報告》中，政府表明會積極探討透過市建局等公共或非牟利機構，多管齊下增加資助出售單位供應，為中低收入家庭提供更多選擇和置業機會。這顯示政府期望市建局協助為市場提供資助出售單位。事實上，啟德的煥然壹居發展項目是市建局的資助出售單位項目；馬頭圍道／春田街項目亦曾規劃作提供資助單位之用，只是有關建議後來被擱置。前市建局主席亦曾於二零一二年建議，把市建局在舊市區收回的土地轉給香港房屋委員會(下稱「房委會」)作公屋發展之用；
- (c) 市建局乃根據《市區重建局條例》的條文及《市區重建策略》成立，《市區重建策略》是政府的政策，由市建局、相關政府部門及其他持份者負責執行。然而，《市區重建策略》中未有訂明「市建局只可重建商業／住宅發展，以便在私營市場出售」。《市區重建策略》訂明，市區更新的其中一個主要目標，是為有特別需要的人士（例如長者和弱能人士）提供特別設計的房屋。市建局於二零一七年三月與東京街及青山道的重建關注組舉行會議時，該局的代表告知關注組，該局為受影響居民興建安置單位是可能的，她要求市建局就此澄清立場；

- (d) 規劃署在文件中就申述所作的回應亦表示，至於房屋類型，發展計劃圖並沒有對擬建房屋的類型（公營、私營或資助）施加限制。倘市建局重建項目的目標是要解決市民的房屋需要而非其投資或投機需要，則城規會便應在發展計劃圖中訂明，市建局須在有關用地提供混合式房屋，以解決受影響居民的安置需要。海外亦有一些興建混合房屋的例子，例如荷蘭有為長者及青年興建的跨代房屋；紐約有 80 / 20 寓所，即約 80% 的住宅單位會以市值發售，而餘下 20% 則為售予中低收入家庭的資助出售單位；

#### 小數族裔

- (e) 在所涉發展計劃用地內有 32 個家庭或約 15% 的居民是小數族裔，主要為南亞裔人。而在涵蓋項目 KC-009 至 KC-013 的重建區內便有共 182 個小數族裔家庭。除了賠償及安置安排外，小數族裔群亦關注當局會如何重新發展有關用地；

[黃幸怡女士及符展成先生此時離席。]

- (f) 她播放錄一段錄影片及一段錄音帶，展示兩名小數族裔市民(K Singh 先生及 Asfa Kabir 女士)在區內的生活和他們對重建項目及在土瓜灣生活的意見；以及香港中文大學建築學院副教授 Hendrik Tieben 先生就土瓜灣可為小數族裔提供機遇所提出的意見；
- (g) 對小數族裔社區而言，土瓜灣是一個很重要的地方，因為他們在該區有強固的社交網絡。然而，他們在市區更新中是最弱勢的一群。城規會為小數族裔規劃社會福利及康樂設施(例如木球場)時，應考慮他們的特別需要；

[黎慧雯女士此時離席。]

41. 吳煒彬先生借助投影片，提出以下要點：

#### *社區設施供應*

- (a) 在二零一六年十月七日的城規會會議上，一名委員要求城規會在發展計劃圖中提供一些社會福利設施，例如綜合家庭服務中心。然而，市建局的代表回應指若干敏感社區設施須取得區議會的同意後，才可納入市建局項目內。根據現時的規劃，當局只會位於啟明街的就近市建局用地提供一所長者鄰舍中心。然而，他留意到該區亦缺乏兒童設施。鴻福街的土瓜灣故事館是十分受歡迎的康樂場地，每天都有在附近居住的兒童來參觀。他質疑市建局為該區規劃各項社區設施時，是否已採取恰當的做法；

#### *泊車位的影響*

- (b) 發展計畫圖所提供的私家車及旅遊巴泊車位，一般未能應付現有居民的需要，只會為該區帶來更多車輛，對那些習慣在街上及露天地方玩耍的兒童構成安全問題。為區內的設施進行規劃時，應妥為考慮區內區民的習慣和真正需要；
- (c) 他播放一段錄音帶，當中有兩名青少年(吳小姐及周小姐)對她們期望該區可提供的設施(例如零售商店及公屋)表示意見，並道出她們反對在發展計劃圖上提供私家車及旅遊巴泊車位；

#### *公眾休憩用地*

- (d) 根據市建局，馬頭圍道／春田街重建項目用地會提供一幅公眾休憩用地。然而，由於擬議公眾休憩用地將設於一項私人發展內，他懷疑有關的物業擁有人會否設置屏障阻止公眾使用該空間。例如紅磡灣的香港嘉里酒店及灣仔的囍匯發展，不是物業擁有

人把休憩用地圍開，就是把通道設計得不方便使用，藉以阻攔公眾使用發展項目內的休憩用地。市建局應讓區內的市民參與公眾休憩用地的規劃，以滿足使用者的需要；以及

#### *保存愛華大廈*

- (e) 由於位處啟明街及榮光街交界的愛華大廈建築形式獨特，他希望市建局可將之保存並活化，使成為該區的地標，展示現有居民的生活方式。

[邱浩波先生此時離席。]

42. 梁敬生先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 雖然城規會透過有系統地擬備圖則促進社區衛生、安全、便利及一般福利的主要功能應獲市民讚賞，但他留意到，有關發展計劃圖目前的建議實際上是將該區的現有居民趕走，為日後置業者炒賣新屋單位鋪路；

#### *當區居民的參與*

- (b) 土瓜灣有許多地方別具特色，重建計劃將令這些特色消失。區內現有居民大多沒有汽車，因此日後的發展項目提供泊車位，並不是要滿足他們的需要。市建局在推進市區更新時，應採取市區重建策略所述的「以人為先，地區為本，與民共議」方針。規劃程序應是由下而上，尊重現有居民的需要。倘將來的發展不能回應區內居民的需要，便應擱置及重訂有關計劃；
- (c) 他不同意九龍規劃專員指賠償及安置問題不屬城規會職權範圍的說法。以為向現有居民作出賠償及安置安排後，現有居民與申述地點的日後發展便再無關係，而他們的意見和需要亦不再重要，這個想法是錯的；

### 劃定「綜合發展區」

- (d) 市建局的土瓜灣重建項目涵蓋面積甚廣。城規會應考慮整合所有重建地盤成為一個「綜合發展區」，以進行妥善的規劃管制和監察；

### 保留社區網絡

- (e) 要達致民主規劃，最重要是在有關重建項目完成後，應向現有的業主居民賠償該項目的新單位、容許現有的租住居民租住該項目的新單位，以及為現有商戶提供區內的新處所，讓他們繼續經營業務。只有如此才能保留該區原來的社區網絡；
- (f) 他播放一段錄音帶，當中老街坊陳先生表達他對重建項目須提供可負擔的房屋的看法；
- (g) 土瓜灣有許多確實能反映地區特色的真正商舖。該等地區商舖應予保留，而非以盡是同類連鎖店的典型新式商業中心取代。市區更新倘只是重複相同發展模式而致地區特色盡失的一個程序，便是失敗的規劃；
- (h) 他播放一段錄音帶，當中街坊阿明表達希望重建後可保留該區的現有社區網絡，以及獲得同區安置；
- (i) 雖然市建局所進行的社會影響評估顯示，受訪住戶中有超過半數(約 50% 至 70%)認為有關重建不會影響社區網絡，但該等數字不能反映實際的社會影響。區內有些場所，例如土瓜灣故事館、鴻福街的空地，以及路邊市集，都是當區居民的重要聚集與社交地點。保留該等地方有助區內居民、少數族裔以及將來的中產居民維繫社區網絡。可是，市建局指稱，鴻福街的空地是供消防車使用的緊急車輛通道的一部分，不能劃作休憩用地。他促請城規會審視可如何維持鴻福街空地的社區功能。若非如此，日後發展項目的平台層設置私人會所設施，只會令新的居民更不願與區內的現有居民接觸交往。

[會議於下午十二時四十五分休會午膳。]

[鄒桂昌教授、李美辰女士、馮英偉先生、侯智恒博士及廖凌康先生此時離席。]

43. 會議在下午二時十五分續會。

44. 以下委員和秘書出席了下午的會議。

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
--------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

符展成先生

何立基先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

環境保護署

助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

運輸署  
總工程師(九龍)  
伍志偉先生

地政總署  
助理署長／區域 3  
黎啟泰先生

民政事務總署  
總工程師(工程)  
關偉昌先生

#### **議程項目 4**

##### 簡介和提問部分(續)

45. 下列規劃署的代表、申述人／提意見人和他們的代表此時獲邀到席：

##### *規劃署的代表*

葉子季先生           — 九龍規劃專員

鄭韻瑩女士           — 高級城市規劃師／九龍 2

##### *申述人、提意見人和他們的代表*

R 8 — 周小姐

R 16 — 成惠湘

R 21 — 陳瑋然

R 35 — 吳煒彬

R 36 — 陳楚思

R 41 — 徐淑儀

R 58 — 鄧滿蘭



R 67 – 廖小姐

R 71 – 羅浩豪

R 89 – 許謹穎

R 95 – 黎文浩

R 98 – Vycky Ho Wing Yin

R 110 – 梁敬生

許謹穎女士	]	申述人及申述人的代表
梁敬生先生	]	
土家 –	]	
Tjhan Pauline Jessica Hillary 女士	]	
陳楚思女士	]	
土家 / 維修香港 –	]	
黎嘉駿先生	]	
吳煒彬先生	]	

R 111 – 彭美芳及林傲俊

林傲俊先生	–	申述人
-------	---	-----

C 1 – 市建局

關以輝先生	]	提意見人的代表
羅子偉先生	]	

C 11 – 武文鋒

武文鋒先生	–	提意見人
-------	---	------

C 12 – 陳進希

陳進希先生	–	提意見人
-------	---	------

46. 主席歡迎規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表出席會議。他繼而邀請申述人、提意見人和他們的代表作出口頭陳述。

R 8 – 周小姐

R 16 – 成惠湘

R 21 – 陳瑋然

R 35 – 吳煒彬

R 36 – 陳楚思

R 41 – 徐淑儀

R 58 – 鄧滿蘭

R 67 – 廖小姐

R 71 – 羅浩豪

R 89 – 許謹穎

R 95 – 黎文浩

R 98 – Vycky Ho Wing Yin

R 110 – 梁敬生

47. 許謹穎女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 關於在文件附件 A 中市區重建局(下稱「市建局」)就申述書所提出的意見，市建局表示，經考慮個別商舖的運作需要和「舖換舖」安排所涉及的複雜性後，現金補償會較具彈性，亦更切合商店經營者的需要。然而，在重建後，該區會轉變成不同類型的住宅／商業區，當中的物業租金／價格高昂，因此區內的店舖無法再在該區繼續存在；
- (b) 她播放一段錄音帶，當中一名區內快餐店經營者表示，擔心市建局所提供的補償不足以讓她在其他地方重置業務。有一份報章亦報導區內一間髮廊營運者的類似擔憂。根據二零一一年的《市區重建策略》，市建局有責任協助受其重建項目影響的店舖經營者在當區重新復業；
- (c) 根據市建局的社會影響評估報告，在發展計劃區內，沒有具特色的店舖值得保留。這個評估結果無法令人認同。雖然土瓜灣的區內店舖或未必是老字號，但那些店舖與當地社區已建立了密切和長期的社區聯繫，而且他們銷售的日用品是當地社區所能負擔的；以及
- (d) 市建局應邀請區內的居民和店舖經營者參與有關發展計劃的規劃，以定出一個設計建議，當中包括他們擬保存的區內店舖。

[梁慶豐先生此時到席。]

48. 吳煒彬先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 九龍城市區更新地區諮詢平台研究採納了由下而上的方式進行，並舉行多場公眾諮詢論壇／工作坊，以徵詢地區意見及建議區內應保留、保育及重建的地方。市建局應為現時這宗個案採用相同的做法；
- (b) 城規會及市建局應到該區察看，並在傍晚時份與當地的社區人士會面，聆聽他們的意見，而不是請他們提交書面申述及出席在平日日間舉行的聆聽會；以及
- (c) 他們已為當區居民舉辦一些活動，讓他們把對土瓜灣日後發展的意見勾劃出來，而該些活動反應良好。鑑於重建過程需時，市建局應預留足夠時間徵詢地區意見。

49. 黎嘉駿先生提出以下要點：

- (a) 城規會及規劃署的角色不應只局限於擬備發展項目的土地用途圖則，而應把焦點放在建設一個更完善的社區，而在整個規劃過程中，應顧及當區居民的觀點／意見；
- (b) 現時這個發展計劃提供了一個良機，讓當區居民及持份者可參與重新規劃該區，以解決交通問題、提供公眾休憩用地，以及保留區內的特色店舖。市建局應持更開放的態度，讓公眾人士參與有關過程；
- (c) 應進一步考慮多項事宜，例如貴記荳品店及區內售賣傳統貨品的士多可否被視為具有特色；鑑於只有一個路口的交通情況會得到改善，故是否需要興建擬議的新道路；是否有需要闢設 274 個泊車位及四個旅遊巴士泊車位；以及是否有任何政策訂明市建局只可把其用地重建商業／住宅樓宇於私人市場出售；以及
- (d) 儘管他們並不反對重建，因為重建可改善市區舊區的居住環境，但市建局應藉此機會與當地社區及持份者討論土瓜灣的規劃事宜。

## C1 – 市建局

50. 關以輝先生提出以下要點：

### *地區諮詢*

- (a) 由市建局於土瓜灣／九龍城開展的發展計劃／項目，旨在推行市區更新地區諮詢平台研究所建議的「九龍城市區更新計劃」。事實上，在市區更新地區諮詢平台研究進行期間，當局已就市區重建項目於當區展開諮詢，而為免出現炒賣，當時未有就有關發展計劃／項目劃定界線；
- (b) 儘管擬議公眾停車場及新道路系統並非透過劃設「綜合發展區」地帶的機制而予以落實，有關建議仍是該區綜合規劃的一部分。大型「綜合發展區」模式如利東街及觀塘市中心等發展項目，並不受市區重建關注團體及社區人士歡迎。市建局現時採用的小區規劃模式，可令重建較為自然，即若干較細規模的發展計劃／項目可分期展開，以便作出安置安排及重建社交網絡；

### *汽車維修工場*

- (c) 社會影響評估報告指出，在發展計劃地區內的 71 間店舖中，有 25 間用作包括五金加工及汽車維修的工場。有關報告亦特別指出該些工場經營者另覓合適處所重新復業的困難。然而，鑑於噪音滋擾及消防安全的考慮，該些工場並不適宜在住宅區範圍內重置業務。社會影響評估報告指出，倘該些經營者未能另覓合適處所而要結業，市建局會發放特惠津貼；

### *區內商舖*

- (d) 區內發展計劃／項目的現行設計不會包括任何大型平台，故排除了出現大型商店或大型購物商場的可能性；

### 旅遊巴及私家車泊車位

- (e) 該 274 個泊車位是《香港規劃標準與準則》所訂泊車位供應的上限。儘管有人可能認為供應過多，但有關區議會則認為供應不足，並要求增加供應；
- (f) 至於提供四個旅遊巴泊車位方面，市建局是應運輸署的要求而把這些泊車位納入發展計劃，而區議會對供應是否充足亦意見不一。對於應否把這些泊車位納入發展計劃，市建局持開放態度；

### 賠償及混合型房屋

- (g) 市建局遵循立法會於二零零一年訂下的賠償方案，該方案的賠償金額遠高於有關單位的現行市值。他對使用有關用地作公營房屋發展是否物有所值存疑。至於合作發展方面，市建局已要求發展商不要加入豪華設施／設計，至於那些由市建局自行發展的用地，則只會提供基本住屋設施。有關房屋單位會以市價出售；以及
- (h) 受影響租戶／業主對所提出的賠償金額表示關注是可以理解的，但現金賠償額須待行政長官會同行政會議核准有關發展計劃／項目後才能確定。市建局會繼續與當地社區及持份者聯絡，以釋除他們的疑慮。

## C11 – 武文鋒

51. 武文鋒先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 現時區內的道路，例如鴻福街、銀漢街、啓明街及榮光街，位處寧靜的住宅發展項目中，十分幽靜。另一方面，逝江街及崇安街交通狀況不理想，主要因為容許旅遊巴在路邊停泊。旅遊巴把旅客載至該處售賣高價巧克力的商店，並經常沿路停泊或等候，因而阻礙行車道及對居民造成滋擾；

- (b) 不支持在有關發展項目內提供四個旅遊巴士泊車位，因為會令該區由寧靜及方便行人的環境變成交通繁忙的商業化地區，亦會令區內店舖被迫遷走，並導致區內向旅客售賣高價商品的店舖大增，從而推高物業租金／價格；以及
- (c) 建議把該四個旅遊巴士泊車位改建為單車泊車位供居民使用，以鼓勵使用單車，從而有助改善交通擠塞問題和減少倚賴地下鐵路，並營造一個可持續發展的活力社區。他亦建議取消所有路邊旅遊巴士上落客處及容許使用旅遊巴士的路口設計，因為這些都會助長巧克力店擴散至寧靜的住宅區一帶，並導致區內出現物業炒賣活動。

#### C12 – 陳進希

52. 陳進希先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 他住在港島，並發現土瓜灣是個別具特色的有趣地方；
- (b) 住宅社區只需要細小的區內道路。須否闢建擬議的新道路成疑，因為交通影響評估報告指出，啟明街／環安街延展段交界的擬議新道路的預計交通流量十分低。若非要容納旅遊巴士行駛，亦沒有需要把該新道路的闊度訂為 11 米。若該新道路交通繁忙，將無助於實行市建局所稱要鼓勵開設地面小店的設計原意。該新道路應改為行人專區，以提供舒適的購物及人際交流環境；
- (c) 現有的社區有其獨特活動及固有社交網絡，應予維持。就算為居民安置及作出補償，亦會因他們居於不同地方而無法重建該社交網絡。市建局應邀請區內居民參與該區的設計，從而共建社區；
- (d) 城規會應考慮一名申述人所提出的建議，即把受影響的車輛維修工場遷到天橋底或某個指定地點；

- (e) 既然可收回橫洲作公營房屋發展，市建局應澄清基於什麼準則只可於其用地興建物業於私人市場出售；以及
- (f) 有些人寧願要重建前的傳統唐樓，亦不想要重建後的西式現代建築物。發展計劃的規劃會影響下一代，因此應讓年輕一代參與社區的規劃。

53. 由於申述人、提意見人及他們的代表已完成陳述，主席請委員提問。主席解釋委員可提問，而主席會邀請申述人／提意見人／其代表及／或政府的代表回答。答問環節不應視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員提問。

#### *重建的需要*

54. 一些委員就重建的需要提出下列問題：

- (a) 如何應對區內居民對重建的期望；
- (b) 市建局覓地進行重建的準則，以及缺乏衛生配套及消防裝置是否主要考慮因素；以及
- (c) 由於建築物已殘破及居民的居住環境惡劣，申述人／提意見人獲邀陳述他們反對重建的理由。

55. C1 的代表關以輝先生回應時提出以下要點：

- (a) 據他了解，受影響的居民／業權人(尤其是在沒有升降機的舊樓居住的長者)其實歡迎市建局的發展計劃／項目，因為可改善他們的居住環境；以及
- (b) 市建局挑選建築物進行重建時，會考慮建築物的狀況、樓齡、預計的規劃優點、有關建築物在市場機制下重建的機會，以及市建局可運用的資源。事實上，現時已甚少沒有衛生配套的建築物。有消防安全問題的建築物，則會轉交市建局的樓宇復修組採

取即時行動。一般而言，沒有升降機及出現明顯混凝土裂縫和剝落的舊樓，會列為可能重建的樓宇。

56. 申述人的代表黎嘉駿先生表示，他們不反對重建殘破的建築物，但認為市建局應容許區內居民及持份者參與該區的規劃和設計。

#### *發展計劃的規劃和設計*

57. 副主席和部分委員就發展計劃的規劃和設計提出下列問題：

- (a) 發展計劃設置四個旅遊巴泊車位的理據；
- (b) 提供有關新道路及社區停車場的需要；
- (c) 有關設計能否保留一些現有的本區特色，以及提供更多休憩空間供居民交流互動；以及
- (d) 改善該區行人暢達度的方法。

58. 關以輝先生回應時提出以下列要點：

- (a) 在最初的建議中，市建局沒有建議設置旅遊巴泊車位。市建局只是應運輸署的要求而在發展計劃加入四個旅遊巴泊車位；
- (b) 為配合區內發展計劃／項目所帶來的新增人口所需，有必要闢建該條新道路。有關交通影響評估報告指出，在計及闢建該條新道路的情況下，區內重建項目帶來的額外交通流量不會對主要路口的交通情況有負面影響。該新道路的闊度必須為 11 米，以符合使用垃圾車和商店／住宅單位相關的送貨車輛的現定標準，不只是為了方便旅遊巴使用；
- (c) 現時鴻福街及啟明街的兩個盡頭路是供區內坊眾作非正式活動的場地，可予保留以酌量保存該區的現有實體特色。儘管該區會加設一條新道路，但區內



的現有道路仍會保留。雖然康樂及文化事務署署長認為設於九龍城的休憩用地已經足夠，市建局會在拆卸愛華大廈後，在啟明街／榮光街路口設置及管理／保養面積約 300 平方米的地面公眾休憩用地；以及

- (d) 目前，行人必須穿過一條窄巷才能從庇利街進入榮光街。新道路設有行人路，可便利行人進出。闢設地庫社區停車場可盡量減少個別地點的地面車輛進出位置數目，從而改善區內的行人暢達度。

59. 九龍規劃專員葉子季先生亦借助投影片表示會在新道路、銀漢街和鴻福街兩旁設置 2.5 米闊的行人路及足夠的過路設施，以改善該區的行人暢達度。

60. R36 的黎嘉駿先生及陳楚思女士亦提出以下要點：

- (a) 據他們的理解，擬設的 274 個泊車位是供該區市建區發展項目的未來居民使用。不過，他們對會造成的交通影響表示憂慮；以及
- (b) 社區停車場的設計獲得支持，因為可減少該區車輛進出口數目。雖然市建局在二零一六年十月七日的城市規劃委員會會議上表示有關泊車位不會售予非居民，但仍有人憂慮該等泊車位會售予居民圖利。

61. R111 的林傲俊先生補充說，市建局應考慮汽車維修工場經營者的要求，把車輛維修工場併入擬議社區停車場內。

#### *保留具特色的商舖*

62. 主席和一些委員就保留具特色的商舖提出以下問題：

- (a) 以什麼準則評估商舖是否具有特色而值得保留；以及

- (b) 市建局會否向獲認定為具特色商舖的業主提供選擇，即重返當區或收取現金賠償後遷出。

63. 關以輝先生回應時提出以下要點：

- (a) 具特色的商舖例子包括位於旺角的「運動鞋街」，以及卑利街的百年老店。有關發展計劃會預留迎合特定需求的店舖，讓店主可重返當區，經營原來的業務。不過，該等安排未能適用於每個計劃／項目，因為這不僅延長有關發展的施工期，亦不受一些店主的歡迎，原因是他們必須承諾在重建後重返當區。業主大多寧願收取現金賠償，即其單位目前的市值再加 35%，以便盡快可在附近地方復業；
- (b) 對於獲認定具有特色的商舖，市建局會向業主提出兩個選擇，即在重建後重返當區或收取現金賠償並遷出。由於重建過程一般需時 8 至 10 年，有些業主最初同意重返當區但其後可能會撤回；以及
- (c) 商舖的開業年期並非認定商舖是否具有特色的唯一考慮因素。市建局亦會參考社會影響評估報告的結果。在這宗個案中，市建局認為只有位於銀漢街的一家豆品店可能具有一些特色。

64. 吳煒彬先生(R35)、黎嘉駿先生和許謹穎女士(R89)亦提出以下要點：

- (a) 市建局不應以區內商舖開業年期和業務種類來評估其價值。區內商舖的特色關乎其與當地社區的社會聯繫。區內的木廠、醬料及豆品店均具有特色，而且只可設於租金低廉而樓底較高的舊樓地面處所。該等業務的文物及文化價值豐富；以及
- (b) 市建局在識別具有特色的商舖時，應與相關持份者討論，並應盡量保留區內商舖，市建局應向店主提供選擇，讓他們在發展計劃中保留其商舖。

### 汽車維修工場

65. 副主席詢問在住宅社區保留汽車維修工場是否恰當，因兩者屬不相協調的用途，林傲俊先生和黎嘉駿先生回應時提出以下要點：

- (a) 區內有為數不少的汽車維修工場，在舊樓的地面層單位經營，因為這些處所有足夠地方供其作業。鑑於有關作業會產生滋擾，在住宅社區設置汽車維修工場可能並不恰當。不過，政府應有一個政策，在適當的地點／處所重置這些工場；以及
- (b) 根據市區更新地區諮詢平台研究，建議利用葵涌的一塊用地容納受影響而需要搬遷的汽車維修工場，但有關建議不屬市建局的權責範圍。

### 小區規劃模式

66. 關以輝先生回應一名委員關於小區的規劃模式的提問時，提出以下要點：

- (a) 市建局曾在一些地區推行零碎的重建項目，用地面積僅約 1 000 至 2 000 平方米。由於用地面積細小所限，只可興建牙簽樓。停車場、上落客貨車位和機械機房均須設於街道水平，而休憩用地則須設於平台上。該等設計只容許數間商店設於街道水平，因而對當區的街道氛圍造成負面影響，為該區所帶來的規劃優點亦不多；以及
- (b) 根據這宗土瓜灣個案所採用的小區規劃模式，該區可以全面的方式來規劃，並為該區闢設地下公共停車場、一條新通道，以及大型地面公眾休憩用地。此外，亦可在街道水平保留購物及其他活動，以保持街道的氛圍。

安置安排和提供公營／資助房屋

67. 一些委員就安置安排和提供公營／資助房屋的事宜提出以下問題：

- (a) 「樓換樓」計劃是否受歡迎；
- (b) 市建局應否在其用地提供公眾可負擔的房屋；以及
- (c) 是否有任何政策訂明在市建局用地發展的物業只可在私人市場出售。

68. 關以輝先生回應時提出以下要點：

- (a) 自二零一二年起，市建局根據「樓換樓」計劃，為受影響的業主／佔用人提供安置單位。不過，至今只有少於 10 名業主選擇該計劃，原因是大部分業主寧願收取現金賠償，以便可立即購買一個單位；
- (b) 由於市建局動用公帑向受影響的業主／租戶提供賠償，以如此高昂費用購得的土地要發展為公營／資助房屋是否恰當，社會應就此進行充分討論並達致共識。由於市建局並非專責提供公營／資助房屋，因此亦要與香港房屋委員會和香港房屋協會就此達成協議；以及
- (c) 根據現行政策，合資格的受影響租戶，可獲編配租住公屋單位。在重建項目中受影響的租戶一般可搬入同區的公共屋邨，從而在一定程度上可維持其社交網絡。他明白，不符合資格入住公營房屋的人士通常會對重建表達強烈關注。市建局的社工隊曾聯絡這些租戶，為他們提供協助。倘有確實需要，該等租戶可遷入市建局設於堅尼地城和旺角的安置單位。

69. 葉子季先生亦表示，當局已物色木廠街、高山道和啟德的用地發展公營房屋。在這些地區即將進行的項目落成後，該區的公營房屋供應會增加。

## 地區諮詢

70. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 如何能改善市建局所進行的地區諮詢工作；以及
- (b) 市建局日後會進行的地區諮詢工作。

71. 關以輝先生回應時提出以下要點：

- (a) 為加強市建局與區內居民的聯繫，市建局的地區辦事處已遷入位於區內的中心位置的陽光廣場。對於少數族裔來說，市建局特別為他們舉行了一次會議，會議提供即時傳譯服務，以促進溝通。過往，市建局一般會在行政長官會同行政會議核准發展計劃／項目後，才開始與受影響的居民／業主聯繫。在這宗個案中，市建局已提早展開聯繫工作，並主動聯絡受影響的居民，而且優先聯絡那些有特殊需要的居民，例如單身長者／長者二人家庭和少數族裔；以及
- (b) 他明白受影響的居民主要關注到他們會獲得的現金賠償額，但有關賠償額只會在行政長官會同行政會議核准有關發展計劃圖後才可計算出來。市建局會在重建過程中與受影響的居民和相關持份者保持聯繫。

72. 黎嘉駿先生和陳楚思女士亦提出以下要點：

- (a) 他們曾出席市建局的地區諮詢會議，並留意到與區內居民／業主的討論主要集中於安置、賠償和重建過程。他們認為市建局應與區內人士多些進行討論，讓居民參與有關發展的規劃和設計；
- (b) 他們明白，在市建局的努力下，少數族裔所面對的語言障礙問題逐漸得到處理。不過，少數族裔在取得資訊方面仍有困難，尤以那些在市建局公布發展計劃／項目後遷入相關樓宇的人為甚。市建局應考

慮改變其安置政策，不應強迫受影響的居民遷出，而應分階段進行重建，並可原址安置受影響的居民；

- (c) 除居於發展計劃／項目所涉地區的居民外，附近地區的居民亦會受重建所造成的滋擾影響。市建局亦應在諮詢過程中讓他們參與；以及
- (d) 他們明白有些事宜不屬於市建局的職權範圍，而應設立類似市區更新地區諮詢平台研究的市區重建論壇，讓公眾人士、受影響的居民、專業人士和各政府部門／各局參與，共同制定可讓社會各界獲益的發展計劃。

### 其他

73. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申述地點的建築物高度限制為主水平基準上 100 米的理據，因留意到申述地點附近的建築物高度限制為主水平基準上 120 米；
- (b) 區內商舖的空置率；
- (c) 在計算總樓面面積時，是否把新通路計入申述地點的地盤面積內；以及
- (d) 倘市建局擬闢設街道水平的商店以保持街道氛圍，為何有設置商業平台的必要。

74. 葉子季先生借助投影作出回應，要點如下：

- (a) 二零零八年的紅磡分區計劃大綱圖（下稱「大綱圖」）訂明建築物高度限制。申述地點位處的住宅羣，其建築物高度限制一般為主水平基準上 100 米（馬頭圍道以東），而內陸區的地盤水平較高，一般為主水平基準上 120 米（馬頭圍道以西）。申述地點以北的住宅區，屬於另一大綱圖的範圍，其建築物

高度限制亦為主水平基準上 100 米。庇利街以南稍遠處為商貿區，大部分用地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「商業」地帶，其限定的發展密度和建築物高度限制較高，為主水平基準上 120 米。一般來說，區內採用由內陸至海濱由高至低的梯級式建築高度廓線；以及

(b) 手頭上並無區內商舖空置率的資料。

75. 關以輝先生亦提出以下要點：

(a) 由於新通道的土地屬市建局購置的私人地段，在大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，因此在計算總樓面面積時已計入地盤面積內；以及

(b) 在大綱圖上劃為「住宅(甲類)」的地帶，准許的非住用地積比率為 1.5 倍，為盡用非住用地積比率，有關發展一般需要闢設三層高的平台。

76. 由於委員再無提問，主席表示聆聽程序已完成。城規會將會在申述人和提意見人離席後就有關申述及意見進行商議，並會於稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和規劃署的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

[梁慶豐先生於答問環節進行時離席。]

[會議小休五分鐘。]

77. 商議部分以機密形式報告。

[符展成先生於商議部分進行時離席。]



## 議程項目 5

[公開會議]

有關考慮《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》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 10286 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

78. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與香港觀鳥會(下稱「觀鳥會」)(R247)、世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)(R249)及 Mary Mulvihill 女士(C5)有聯繫：

- |       |   |                           |
|-------|---|---------------------------|
| 侯智恒博士 | — | 是觀鳥會成員，以及曾是自然基金會保育顧問委員會委員 |
| 張國傑先生 | ] | 其公司不時以合約形式聘請              |
| 黎庭康先生 | ] | Mary Mulvihill 女士         |

79. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述委員可留在席上。委員亦備悉侯智恒博士和張國傑先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。

80. 秘書簡介文件內容。二零一六年十二月九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》展示，以供公眾查閱，其後收到共 253 份申述和五份意見書。

81. 由於有關申述和意見書的內容相關，以及關乎分區計劃大綱圖所涉地區的保育和發展，因此建議把申述和意見書合為一組，由城規會全體委員一併予以考慮。聆聽會可安排在城規會的例會上進行，無須另外進行。

82. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議在聆聽會上向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定在二零一七年七月由城規會全體委員考慮這些申述和意見書。

83. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關申述和意見書應合為一組，由城規會一併考慮；以及
- (b) 待確定會出席聆聽會的申述人和提意見人的數目及合計所需的發言時間後，向每名申述人和提意見人各分配 10 分鐘時間作出陳述。

### 議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》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 10287 號)

---

[此議程以廣東話進行。]

84. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們在九龍塘擁有物業，以及與 Mary Mulvihill 女士(R5/C1)有聯繫：

- |       |   |                   |
|-------|---|-------------------|
| 潘永祥博士 | — | 在九龍塘香港城市大學宿舍居住    |
| 李美辰女士 | ] |                   |
| 雷賢達先生 | ] | 在九龍塘擁有物業          |
| 袁家達先生 | ] |                   |
| 黎慧雯女士 | — | 其配偶在九龍塘擁有物業       |
| 張國傑先生 | ] | 其公司不時以合約形式聘用 Mary |
| 黎庭康先生 | ] | Mulvihill 女士      |

85. 由於此議項屬程序事項，委員同意上述委員可留在席上。委員亦備悉潘永祥博士、李美辰女士、黎慧雯女士和張國傑先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。

86. 秘書簡介文件內容。二零一七年一月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)把《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》展示，以供公眾查閱，其後共收到七份申述書和一份意見書。

87. 由於所有申述及意見性質相近，因此建議把申述及意見書合為一組，由城規會全體委員會一併予以考慮。聆聽會可安排在城規會的例會上進行，無須另外進行。

88. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議在聆聽會上向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定於二零一七年七月由城規會全體委員考慮這些申述和意見書。

89. 經商議後，城規會同意：

(a) 有關申述和意見書應合為一組，由城規會一併考慮；以及

(b) 待確定會出席聆聽會的申述人和提意見人的數目及合計所需的發言時間後，向每名申述人和提意見人各分配 10 分鐘時間作出陳述。

## 議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》的申述的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第 10290 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

90. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示與香港觀鳥會(R1)、世界自然基金會香港分會(R2)、創建香港(R3)及 Mary Mulvihill 女士(R4)有關聯：

侯智恒博士           —       為香港觀鳥會的會員，並曾為世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的成員

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

何安誠先生 — 本身認識創建香港的共同創辦人  
及行政總裁

91. 由於此議項屬於程序性質，委員同意上述委員可以留在席上。委員亦備悉侯智恒博士、張國傑先生及何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。

92. 秘書簡介文件內容。二零一七年二月十日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）展示《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》（下稱「分區計劃大綱圖」），以供公眾查閱。城規會共收到六份申述書，但沒有接獲任何意見書。

93. 由於申述書的內容相關，而且都關乎這份分區計劃大綱圖所涵蓋地區的保育和發展，因此建議把申述書合為一組進行聆聽，由城規會全體委員一併考慮。聆聽會可在城規會的例會上進行，無須另行安排聆聽會。

94. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人最多 10 分鐘時間，讓他們在聆聽會上作出陳述。現暫定於二零一七年七月由城規會全體委員考慮有關申述。

95. 經商議後，城規會同意：

(a) 把申述合為一組，由城規會一併考慮；以及

(b) 待確定會出席聆聽會的申述人數目和合計所需的發言時間後，給予每名申述人 10 分鐘發言時間。

## 議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/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 10288 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

96. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示與香港觀鳥會(R1)、世界自然基金會香港分會(R2)及創建香港(R4)有關聯：

- 侯智恒博士      —      為香港觀鳥會的會員，並曾為世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的成員
- 何安誠先生      —      本身認識創建香港的共同創辦人及行政總裁

97. 由於此議項屬於程序性質，委員同意上述委員可以留在席上。委員亦備悉侯智恒博士及何安誠先生因事未能出席會議。

98. 秘書簡介文件內容。由於考慮申述的程序已完成，《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1A》現可呈交行政長官會同行政會議核准。

99. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和附件 II)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《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，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標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《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 9

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

100. 餘無別事，會議於下午五時二十分休會。