

二零一八年二月二十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1165 次會議記錄

---

出席者

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖凌康先生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署副署長(一般事務)

陳永堅先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

梁少江先生

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**

發展局常任秘書長

(規劃及地政)

甯漢豪女士

主席

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

袁家達先生

簡兆麟先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

**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

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何幹忠先生

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一八年一月十九日第 1155 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一八年一月十九日第 1155 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

通過二零一八年二月二日第 1163 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一八年二月二日第 1163 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 3

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一八年一月三十日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列分區計劃大綱草圖：

(a) 古洞南分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-KTS/16)；  
以及

(b) 落馬洲河套地區分區計劃大綱圖(重新編號為 S/LMCL/2)。

4. 委員備悉，核准上述分區計劃大綱圖的事宜於二零一八年二月九日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一八年一月三十日，根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》發還城市規劃委員會以作出修訂。委員備悉，發還分區計劃大綱圖一事於二零一八年二月九日在憲報公布。

(iii) 考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的申述和意見(第一組)

6. 秘書報告，修訂項目 A 所涉的申述地點關乎香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署(下稱「房署」)所負責進行的擬議公營房屋發展。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會／房署、申述人／提意見人 Mary Mulvihill 女士(R10/C62)或基督教勵行會(R9)的代表領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)有關連或有業務往來：

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長身分)              | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員                    |
| 陳永堅先生<br>(以地政總署副署長<br>(一般事務)身分)  | — 為代表地政總署署長的候補委員，而該署長為房委會的委員                  |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 梁慶豐先生                            | — 為房委會轄下投標小組委員會的委員                            |

黎慧雯女士	]	
劉興達先生	]	現與房委會有業務往來
侯智恒博士	]	
何安誠先生	]	
張國傑先生	]	他們的公司現與房委會有業務
黎庭康先生	]	往來，並不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士
符展成先生	—	曾與房委會有業務往來，而現時與領賢公司有業務往來
余烽立先生	]	曾與房委會有業務往來
廖凌康先生	]	
潘永祥博士	—	其配偶為房署僱員，但沒有參與規劃工作

7. 委員備悉，梁慶豐先生、黎慧雯女士及符展成先生因事未能出席會議。由於這議項是匯報申述地點的最新發展，委員同意上述出席會議的委員涉及的是間接利益，他們可留在席上。

8. 秘書報告，在二零一八年一月二日，政府向基督教勵行會(下稱「勵行會」)發信。勵行會現時使用新秀大廈，並且是反對《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的修訂項目 A 及 B 的申述人(R9)。該信載述政府提出的建議，包括容許勵行會在七年的短期租約期內，以每月一元的象徵式租金租用彩雲(二)邨的處所。二零一八年一月二十六日，勵行會接納政府所建議的短期租約，會把勵行會遷往彩雲(二)邨。

9. 委員備悉重置勵行會設施方面的最新發展。

(iv) 有關考慮《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的申述和意見(第二組)

---

10. 秘書報告，申述地點涉及職業訓練局(下稱「職訓局」)的擬議校舍發展項目，目前則有部分地方用作建造業議會的臨

時訓練場，但申述事項不涉及後者。以下委員已就此議項申報利益，因他們與職訓局(亦是 R1/C263)及其顧問奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有聯繫或業務往來；或與建造業議會、創建香港的司馬文先生(C277)和 Mary Mulvihill 女士(C433)有聯繫或業務往來。

- |                |   |
|----------------|---|
| 符展成先生          | — 目前與職訓局和奧雅納公司有業務往來，並為建造業議會委員                                 |
| 余烽立先生          | — 身任董事的公司目前與職訓局有業務往來，並為建造業議會轄下建造業工人註冊委員會委員，而過往與奧雅納公司有業務往來     |
| 李美辰女士          | — 獲委任為職訓局學生發展科諮詢委員會委員   |
| 劉興達先生          | — 為職訓局的機構成員香港高等教育科技學院(下稱「高科院」)的校外考核人員，而且目前與奧雅納公司有業務往來         |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 為高科院兼任教授，但該委任屬榮譽和禮節性質，並為建造業議會委員及其反對事宜委員會召集人，而目前與奧雅納公司有業務往來  |
| 黎庭康先生          | — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士，亦曾在職訓局的成員機構任教 |
| 張國傑先生          | — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士               |
| 伍穎梅女士          | — 為職訓局前理事會成員  |

廖凌康先生	]	曾在職訓局的成員機構任教
潘永祥博士	]	
關偉昌先生	]	
林光祺先生	—	過往與職訓局有業務往來
馮英偉先生	—	為職訓局會計業訓練委員會前任委員
梁慶豐先生	—	為建造業議會轄下委員會的委員，而過往與高科院有業務往來
張孝威先生	—	為建造業議會前執行總監，並為建造業議會零碳天地主席
何安誠先生	—	為建造業議會轄下建造業創新及科技應用中心董事會主席，並與司馬文先生相識
黎慧雯女士	—	目前與奧雅納公司有業務往來
胡潔貞女士 (秘書)	—	其配偶為巴馬丹拿建築及工程師有限公司集團董事，該公司是職訓局的顧問，但並無參與有關項目

11. 委員備悉，梁慶豐先生、黎慧雯女士、李美辰女士、伍穎梅女士和符展成先生因事未能出席會議。由於此議項是報告所收到的一項查詢的資料，委員同意，其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

12. 秘書報告，自二零一八年一月十一日就《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的申述和意見(第二組)舉行的上一次聆聽會後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一八年二月十三日收到一封致主席和委員的電郵，該電郵就啟德分區計劃大綱草圖修訂項目 W(即擬議職訓局新校舍的相關項目)作出針對規劃署和海濱事務委員會秘書處的投訴。該電郵已在會上呈交委員參閱。



13. 有關查詢人關注到海濱事務委員會秘書處在其發出的信件中聲稱，海濱事務委員會認為職訓局所提交的經修訂計劃可予接受。他表示在該信發出前，海濱事務委員會及其專責小組事實上仍未就有關事宜得出正式結論，該信是在未獲正當授權的情況下發出，因此不代表海濱事務委員會的意見。他促請城規會不要優待政府或會從擬議職訓局新校舍得到商業利益的任何一方。

14. 委員得悉，查詢人所發電郵的內容與一些申述人／提意見人所作口頭陳述相近，亦已在有關聆聽會會議記錄中記述。由於有關資料在聆聽會後才提交，屬逾期提交，因此應當作未有按《城市規劃條例》(下稱「該條例」)提交。

15. 委員同意，查詢人所提供的資料會當作未有按該條例提交，並就此以書面通知查詢人。

- (v) 擬在尖沙咀梳士巴利花園、星光大道及尖沙咀海濱花園經營食肆、商店及服務行業和娛樂場所，以及闢設康體文娛場所(申請編號 A/K1/250)
- 

16. 秘書報告，這項申請由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)和新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司持續基金有限公司(下稱「持續基金公司」)提交。新發展策劃管理有限公司(下稱「新發展策劃公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與康文署、持續基金公司、新世界公司、新發展策劃公司或莫特麥克唐納公司有關聯或有業務往來：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與持續基金公司和新世界公司的一間附屬公司有業務往來    |
| 林光祺先生 | — | 過往與新世界公司、新發展策劃公司和莫特麥克唐納公司有業務往來 |

- |       |   |                              |
|-------|---|------------------------------|
| 楊偉誠博士 | — | 現為康文署中國傳統表演藝術小組主席            |
| 張國傑先生 | — | 過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來   |
| 馮英偉先生 | — | 現為香港舞蹈團主席，而該舞蹈團先前曾接受新世界公司的捐款 |
| 余烽立先生 | — | 過往與莫特麥克唐納公司有業務往來             |

17. 委員同意，由於這事項並非與規劃申請的實質內容有關，上述委員就此議項所涉及的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。

18. 秘書報告，編號 A/K1/250 的規劃申請擬在尖沙咀梳士巴利花園、星光大道及尖沙咀海濱花園經營食肆、商店及服務行業和娛樂場所，以及闢設康體文娛場所。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」)於二零一五年八月二十一日在有附帶條件下批准該申請。二零一六年二月十九日，小組委員會備悉申請人(即康文署和持續基金公司)決定不進行擬議工程。

19. 一名詢問人多次查詢上述規劃申請的情況，並要求城規會撤銷該規劃許可。秘書先後於二零一六年九月和十一月向小組委員會報告了有關要求。小組委員會當時認為沒有充分規劃理由撤回有關規劃許可。

20. 二零一七年十二月十六日，該名提出詢問的市民就同一規劃申請(編號 A/K1/250)致函秘書處，要求讓為數 20 人的一羣市民就有關尖沙咀海濱設計意念的建議向城規會作出陳述。秘書處於二零一八年一月十五日發出回覆，表示《城市規劃條例》(下稱「條例」)沒有條文訂明可作此等陳述。二零一八年二月四日，該詢問人質疑為何不許他們就非法定規劃項目向城規會作出陳述，但其他政府部門卻可如此。

21. 委員備悉，條例並無訂明市民可向城規會作出陳述，除非根據條例第 6 條以草圖的申述人／提意見人／進一步申述人身分，或根據條例第 12A 或 17 條以申請人身分出席城規會會議和在會上發言。

22. 委員同意不答允該項向城規會作出陳述的要求，以及以書面通知詢問人有關決定。

(vi)及(vii)[機密項目][閉門會議]

23. 此議項以機密形式記錄。

### 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/NE-KTS/454

擬在劃為「農業」地帶的新界上水古洞南坑頭村第 94 約

地段第 493 號 A 分段及第 493 號餘段

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10390 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

24. 以下政府的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士      —  規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

葉掌珠女士      ]  申請人及其代表

葉生先生         ]  

葉瑋捷女士      ]

25. 副主席表示歡迎上述各人到席，並簡單解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

26. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10390 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」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

27. 副主席接着請申請人闡述這宗覆核申請。葉掌珠女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點四周的地段主要由兩間私人公司擁有。她懷疑這兩間公司的目的是進行大型住宅發展項目。申請地點的果樹是這兩間私人公司聘請園丁種植的；以及
- (b) 她知悉，地段第 488 號 A 分段有一宗興建小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-KTS/279)獲得批准，有關地點在坑頭村的「鄉村範圍」內。鑑於申請地點的其中一個地段(即地段第 493 號 A 分段)主要在坑頭村的「鄉村範圍」內，她詢問如她申請只在地段第 493 號 A 分段興建小型屋宇，城規會會否批准。

28. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，副主席遂請委員提問。

29. 部分委員向申請人提出以下問題：

- (a) 申請人是否原居村民，以及申請人如何取得申請地點；
- (b) 申請人擬在申請地點興建新界豁免管制屋宇或小型屋宇，還是擬把申請地點發展為大型住宅發展項目的一部分；以及

(c) 申請人能否就在申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇或小型屋宇)申請批地。

30. 葉掌珠女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

(a) 她是原居村民，申請地點由其祖父傳給其父，再由其父傳給她；

(b) 她擬在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇。不過，由於她的地段被兩間私人公司擁有的地段所包圍，如她不可發展申請地點，她或會考慮把申請地點出售給這兩間私人公司以進行大型的住宅發展項目；以及

(c) 她會與相關的政府部門聯絡，以取得在申請地點建屋的許可。如小型屋宇批建申請必須由男性原居村民提出，她或會向其父的侄兒求助。

31. 副主席和部分委員提出以下問題：

申請地點和周邊地區

(a) 「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」的分別；

(b) 申請地點的其中一個地段(即地段第 493 號 A 分段)是否在「鄉村式發展」地帶和坑頭村的「鄉村範圍」內；以及

(c) 申請地點和周邊地區的特色，包括農地上的臨時住用構築物。

32. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

(a) 古洞南分區計劃大綱核准圖上的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。「鄉村式發展」地帶的界線是根據多項規劃考慮因素而劃定，包括區內的地

用途模式、鄉村和景觀布局等。「鄉村範圍」普遍指從最後一幢於一九七二年新界小型屋宇政策(下稱「小型屋宇政策」)推行前落成的村屋的邊緣起計300呎半徑的範圍。一般來說，地政總署會按情況考慮和批准在「鄉村範圍」內的小型屋宇申請。法定規劃圖則上「鄉村式發展」地帶的界線未必與「鄉村範圍」相符；

- (b) 申請地點完全位於分區計劃大綱圖的「農業」地帶內，而第493號A分段則有部分地方位於坑頭村的「鄉村範圍」內；以及
- (c) 申請地點部分地方有圍欄分隔，用作植物苗圃，還有一座臨時的單層構築物。申請地點的周邊地區饒富鄉郊特色，有植物苗圃、休耕農地和一些零散的住用構築物。「農地住用構築物」是指農地上專供真正在農場工作的農民居住的住所。該等構築物的有蓋面積不得超過37.2平方米。在分區計劃大綱圖的「農業」地帶內，「農地住用構築物」是經常准許的用途，但須得到相關部門的准許。

33. 葉掌珠女士補充說，新界豁免管制屋宇內亦可闢設安老院等社會福利設施。

34. 一些委員提出以下問題：

#### 同類個案

- (a) 現在這宗申請與申請人提及的五宗獲批准的小型屋宇個案(即在地段第385號A分段、第385號B分段、第385號C分段、第488號A分段和第496號G分段的個案)有什麼不同？
- (b) 小型屋宇與新界豁免管制屋宇有什麼不同？

### 規劃考慮因素

- (c) 察悉在申請地點附近同一「農業」地帶內有兩宗發展新界豁免管制屋宇的規劃申請(編號 A/NE-KTS/236 和 237)被拒絕，而一宗發展小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-KTS/255)則獲批准。發展小型屋宇的申請和發展新界豁免管制屋宇的申請是否有不同的考慮因素？另外，如果有人申請於地段第 493 號 A 分段發展小型屋宇，規劃署會否提出反對？
- (d) 「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地能否應付坑頭村的小型屋宇需求？

35. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

### 同類個案

- (a) 申請人提及的首三宗個案(即分別在地段第 385 號 A 分段、第 385 號 B 分段和第 385 號 C 分段的個案)位於「鄉村式發展」地帶內，發展小型屋宇無須取得規劃許可。另外兩宗個案(即地段第 488 號 A 分段和第 496 號 G 分段的個案)則涉及兩宗獨立的小型屋宇發展規劃申請，與現時這宗申請所涉的新界豁免管制屋宇並不相同。申請地點附近同一「農業」地帶內有兩宗同類的新界豁免管制屋宇申請(編號 A/NE-KTS/236 和 237)，於二零零六年被小組委員會拒絕。主要的拒絕理由是擬議發展不符合該區的規劃意向；沒有提供充分理據，足以偏離該規劃意向；以及倘批准申請，會為日後同類申請立下不良先例；
- (b) 根據小型屋宇政策，小型屋宇是供新界的原居村民之用。根據這項政策，男性原居村民可向地政總署申請，准其興建一幢指明大小的小型屋宇自用。新界豁免管制屋宇一般是指位於新界的村屋。這些村屋獲豁免遵守《建築物條例》某些條文的規定，包

括向屋宇署呈交建築圖則以供審批。當局對新界豁免管制屋宇的大小(例如建築物高度和有蓋面積)有所限制；

### 規劃考慮因素

- (c) 規劃署處理新界豁免管制屋宇申請和小型屋宇申請時，會根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，視乎個別情況評估每宗申請。有關的評估準則包括擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍是否有多於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內和「鄉村範圍」內、「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求、尚未處理的小型屋宇申請、先前有沒有獲批給規劃許可，以及擬議發展會否與周邊地區相協調等等。至於有關的申請，申請地點位於「農業」地帶內，目前用作植物苗圃。由於申請地點周邊地區饒富鄉郊風貌，有休耕農地，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示應保留申請地點作農業用途。申請人並無提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向。倘如申請人所建議，申請把該地點一部分地方(即地段第 493 號 A 分段)用作發展小型屋宇，規劃署會因應其個別情況加以考慮。須留意的是，小組委員會拒絕了最近兩宗涉及在坑頭村「鄉村範圍」內同一「農業」地帶發展小型屋宇的申請；以及
- (d) 根據北區地政專員的資料，坑頭村尚未處理的小型屋宇申請有 60 宗，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 200 幢。根據規劃署的最新估計，坑頭村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地總面積約為 3.77 公頃(相等於 150 幅小型屋宇用地)。該「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理小型屋宇申請，但未能完全應付預計未來 10 年的需求。須留意的是，城規會近年取態更為審慎，着重尚未處理的小型屋宇申請數目多於預測未來 10 年的需求量。



36. 地政總署副署長(一般事務)陳永堅先生作出補充，要點如下：

- (a) 新界豁免管制屋宇是指位於新界的村屋。這些村屋獲豁免遵守《建築物條例》某些條文的規定，包括在展開工程前向屋宇署呈交建築圖則的規定。新界豁免管制屋宇包括小型屋宇政策所指涉的小型屋宇。倘地政總署批准建造小型屋宇，即容許申請人興建新界豁免管制屋宇，申請人無須把建築圖則提交屋宇署審批；以及
- (b) 由於申請地點不是要根據小型屋宇政策興建一幢小型屋宇，而有關地段現時的契約並沒有建屋牌照涵蓋，因此，北區地政專員認為，從契約和土地行政的角度而言，在申請地點興建擬議的小型屋宇不可接受。倘這宗規劃申請獲城規會批准，申請人須向地政總署提交申請以作進一步審批(即修訂契約)。即使地政總署隨後批准在申請地點興建一幢屋宇，但契約不會容許興建新界豁免管制屋宇，申請人仍須向屋宇署提交建築圖則。

37. 一名委員詢問興建小型屋宇和興建新界豁免管制屋宇的申請表格是否不同。秘書回應說，申請表格(編號 S16-2)適用於興建小型屋宇或新界豁免管制屋宇的申請。倘若申請人提出的是小型屋宇申請，便會填寫原居村民姓名一欄。有關資料將有助地政總署根據小型屋宇政策考慮該宗規劃申請。地政總署就小型屋宇發展所採取的土地行政程序，與興建新界豁免管制屋宇者有所不同。

38. 由於委員沒有進一步的提問，副主席告知申請人及她的代表這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他們離席後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她。副主席多謝規劃署的代表、申請人及她的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

## 商議部分

39. 秘書回應副主席的提問說，「臨時準則」對小型屋宇申請和新界豁免管制屋宇申請皆適用。倘若所申請興建的是小型屋宇，申請人須在申請表格上提供有關其原居村民身分及所屬認可鄉村名稱的資料。該等資料將有助地政總署根據小型屋宇政策考慮該宗規劃申請（即申請地點是否位於「鄉村範圍」內）。

40. 地政總署副署長（一般事務）陳永堅先生補充說，地政總署一般都會批准（a）翻建屋地（現有契約條件不限制興建新界豁免管制屋宇者）或（b）根據小型屋宇政策批地的新界豁免管制屋宇發展。

41. 一名委員認為土地事宜並非這宗規劃申請的考慮要點，土地行政事宜可在規劃階段之後解決。雖然地政總署表示從契約和土地行政角度而言，擬建的新界豁免管制屋宇不能接受，但城規會可先批准這宗申請，把土地行政程序留待之後處理。此外，鑑於「臨時準則」對小型屋宇申請和新界豁免管制屋宇申請皆適用，對新界豁免管制屋宇發展和小型屋宇發展的規劃考慮因素亦應該相同。基於申請地點附近已有獲批准興建小型屋宇的規劃申請，城規會應考慮批准這宗興建新界豁免管制屋宇的申請。

42. 委員備悉，在評審新界豁免管制屋宇或小型屋宇的申請時，除了政府部門的意見外，亦會考慮「臨時準則」訂明的其他考慮因素（包括申請地點的環境和規劃意向等）。就小型屋宇申請而言，城規會亦會考慮有關的認可鄉村的小型屋宇需求及研究是否應從寬考慮有關申請。至於興建新界豁免管制屋宇的申請，城規會會考慮申請書有否提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向。

43. 對於這宗申請，委員大致認為申請地點所在地區饒富鄉郊風貌，而申請地點種有一些果樹。相關的政府部門對這宗申請提出了關注／反對。申請地點附近沒有同類的新界豁免管制屋宇申請獲得批准。小組委員會曾拒絕兩宗同類的興建新界豁免管制屋宇申請（編號 A/NE-KTS/236 及 237）。現時申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向。對於小型屋

字申請，城規會近年取態更為審慎，着重尚未處理的小型屋宇申請數目多於預測未來 10 年的需求量。委員備悉小組委員會於去年拒絕了先前兩宗在申請地點附近興建小型屋宇的申請，因此認為即使現在改為申請興建小型屋宇，亦未必會予從寬考慮。

44. 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。現時申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致鄉村發展進一步擴張，超出現有「鄉村式發展」地帶的範圍，令農地不可逆轉地進一步減少，破壞「農業」地帶的農業環境。

### 房屋及辦公室用地供應組

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

洗衣街及旺角東站政府用地重建規劃及設計研究－可行性研究建議發展計劃

(城市規劃委員會文件第 10394 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

45. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)及創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)是洗衣街及旺角東站政府用地重建規劃及設計研究(下稱「該研究」)的顧問。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在區內擁有物業，及／或與上述顧問有聯繫。

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 黎慧雯女士          | ] | 目前與奧雅納公司及創智公司有業                           |
| 符展成先生          | ] | 務往來                                       |
| 劉興達先生          | — | 目前與奧雅納公司及創智公司有業<br>務往來，過往曾與彼安托公司有業<br>務往來 |
| 張國傑先生          | ] | 他們的公司目前與奧雅納公司有業                           |
| 黎庭康先生          | ] | 務往來                                       |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 目前與奧雅納公司有業務往來                             |
| 何安誠先生          | — | 過往曾與彼安托公司有業務往來                            |
| 余烽立先生          | — | 過往曾與奧雅納公司有業務往來                            |
| 李美辰女士          | — | 身任董事的一家公司在彌敦道擁有<br>物業                     |

46. 委員備悉梁慶豐先生、黎慧雯女士、符展成先生及李美辰女士因事未能出席會議。由於此議項只是向委員簡介該研究的主要建議，委員同意上述已申報利益的其他委員可留在席上和參與討論。

47. 下列政府的代表及該研究的顧問(下稱「顧問」)此時獲邀到席上：

### 政府的代表

#### 規劃署

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 陳婉薇女士 | — | 總城市規劃師／特別職務 2            |
| 梁懿德女士 | — | 高級城市規劃師／房屋及辦公室<br>用地供應 1 |

張祖霖先生 — 城市規劃師／房屋及辦公室用地  
供應 1

運輸署

蔡植生先生 — 總運輸主任／九龍

梁偉雄先生 — 總運輸主任／邊界

黃禮文先生 — 高級工程師／九龍西

顧問的代表 —

奧雅納公司

楊詠珊女士 — 董事／研究經理

朱家敏女士 — 董事／研究副經理

Chris Romanos 先生 — 主任／規劃及設計組組長

馮穎衍先生 — 城市規劃師／研究統籌員

48. 副主席歡迎上述人士出席會議，並請政府及顧問的代表向委員簡介該研究。委員備悉文件第 5 和第 7 段(第 2 和第 4 頁)分別有關公眾諮詢和建築物高度的兩頁替代頁已在席上提交。

49. 總城市規劃師／特別職務 2 陳婉薇女士及奧雅納公司的朱家敏女士和 Chris Romanos 先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10394 號(該文件)詳載的內容，向委員簡介該研究，包括研究的背景、用地的特點、二零一六年三月至六月進行公眾諮詢活動期間收到的主要意見、建議發展計劃及二零一七年十一月三十日就有關建議發展計劃進一步諮詢油尖旺區議會所得的意見、涉及城市設計、交通和運輸方面的規劃及設計大綱，以及未來路向。

50. 政府和顧問的代表陳述完畢，副主席請委員發表意見和提問。

51. 一些委員提出以下意見和問題：

土地用途、發展密度及建築物高度

- (a) 由於難以在區內物色其他可供使用的土地，而且該用地是一幅政府土地，公眾會對擬議發展有很高的期望。把該用地發展為設有政府、機構或社區設施和公眾休憩用地的公共運輸交匯處，有助改善區內現時的交通擠塞問題，又可提供更多政府、機構或社區設施和公眾休憩用地，相對於進行以商業用途為主並會增加該區交通量的發展，也許較為恰當；
- (b) 由於該用地擬作商業用途，因此會成為吸引人們到訪的地點。是否應當限制作食肆和零售用途的總樓面面積而增加辦公室樓面空間，以減少行人流量；
- (c) 有否設法增加聯運街沿路的地面零售商店；
- (d) 周邊地區發展項目的地積比率是多少倍；以及
- (e) 鑑於該用地擬興建一幢設有大片公眾休憩用地的高層地標式商業大樓，建議發展計劃就擬議發展所定的發展體積和建築物高度均屬恰當。

52. 總城市規劃師／特別職務 2 陳婉薇女士及奧雅納公司的朱家敏女士和 Chris Romanos 先生借助投影片作出回應，要點如下：

土地用途、發展密度及建築物高度

- (a) 擬議發展將提供旺角區很需要的大量公眾休憩用地和各種政府、機構或社區設施，還有各類公共交通設施，以解決區內現時的交通問題；
- (b) 稍後擬備的規劃及設計大綱會為有關發展提供指引，但不會訂明商業總樓面面積的組合方式。這樣既可確保擬議發展會顧及重要的規劃及設計事項，又具備彈性配合未來的市場需要；

- (c) 通往旺角車站外的九廣鐵路層現有公共運輸交匯處的聯運街現有斜道，會佔去聯運街 1/2 至 2/3 的臨街面，建議的地面零售商店不能從街道前往；以及
- (d) 周邊地區的商業發展位於有關分區計劃大綱圖的「商業」地帶，最高地積比率為 12 倍，而住宅發展則位於有關分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶，住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，而住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率則為 9 倍。該用地建議的 12 倍地積比率在技術上可行，亦與九龍的其他商業發展相若。

53. 部分委員提出以下意見和問題：

交通及運輸

- (a) 十分贊成把公共小型巴士站設於公共運輸交匯處，以及在該用地內設置跨境巴士上落客設施，以遷移旺角區內某些現有的路旁公共小型巴士站和一些跨境巴士站；
- (b) 由於跨境巴士的迴轉半徑較大，而且上落客需時較長，加上公共運輸交匯處內有很多公共小型巴士，該用地會否有足夠空間供跨境巴士迴轉及供公共小型巴士排隊，以免阻塞出入口；
- (c) 鑑於有關建議涉及提供新的商業用途、運輸和政府、機構及社區設施，該區現時交通擠塞問題會否加劇；
- (d) 可否把公共運輸交匯處和跨境巴士上落客設施全部設於地庫，以善用地面空間；
- (e) 鑑於亞皆老街十分繁忙和擠塞，曾否探討有沒有可能闢設地下行車道，由該用地地庫通往遠離擠塞地區的路面出口，以及闢設地下行人通道；

### 行人連接通道

- (f) 來自三個港鐵站(即旺角站、太子站和旺角東站)的大量人流，加上擬議商業發展可能會帶來的很多行人，可能會令行人網絡(特別在一些垂直連接點)出現樽頸位；
- (g) 將闢設的行人通道是否適合殘疾人士使用的無障礙通道，以及是否全日 24 小時開放給市民使用；以及
- (h) 應檢討擬議平台和高架行人天橋的高度，以減少使用樓梯、扶手電梯和升降機的需要。連接旺角政府合署與該用地的高架園境美化行人道，可設通道接駁洗衣街／旺角道現有的高架行人天橋系統。

54. 總城市規劃師／特別職務 2 陳婉薇女士及奧雅納公司的朱家敏女士和 Chris Romanos 先生借助投影片作出回應，要點如下：

### 交通及運輸

- (a) 該用地有足夠空間供跨境巴士流通和迴轉，以及供公共小型巴士排隊，以免車輛排隊至公共道路。設於地面層的公共小型巴士公共運輸交匯處和設於地庫的跨境巴士上落客設施，將設有不同的出入口，以免在區內造成擠塞。為跨境巴士而設的其他配套設施還有售票處、公廁和等候區。在有關設施的設計方面，已徵詢現有跨境巴士和公共小型巴士營辦商的意見。把公共小型巴士站和跨境巴士站遷往該用地，亦有助解決區內交通擠塞的問題；
- (b) 須提供充足空間，以確保公共小型巴士公共運輸交匯處的運作有效率，同時不會令公共運輸交匯處的出／入口出現擠塞。地面層擬議布局可容納全部現有公共小型巴士站，即位於旺角道與亞皆老街之間的通菜街和花園街路段，及花園街與洗衣街之間的一段快富街的公共小型巴士站。倘該公共小型巴士



公共運輸交匯處設於地庫，有部分空間會用作闢設一組內部斜坡，因而令可供公共小型巴士使用的面積減少，對公共小型巴士的運作彈性／效率或會造成影響；

- (c) 該研究曾探討闢設地下行車道或行人隧道的可能性。然而，在這個發展密集的市區範圍，街道底下敷設了公用設施。闢設地下行車道或行人隧道會涉及複雜的技術問題。鑑於旺角現有和計劃的行人天橋網絡完備，盡量利用該等現有和計劃的系統更為理想，可避免行人通道之間的高度差異太大；

#### 行人連接通道

- (d) 該區現有行人網絡的樽頸位是現時橫跨亞皆老街通往染布房街的狹窄行人天橋。擬議的發展將為行人增設直接、無障礙和方便的通道。多層式的行人網絡會連接起公共小型巴士公共運輸交匯處、跨境巴士上落客設施、各項政府、機構或社區設施、公共休憩用地，以及洗衣街／旺角道和亞皆老街的現有和計劃的行人天橋系統，以提供快捷舒適和無障礙的連接通道。此外，擬議的發展將興建兩條高架園景行人道，把有關用地與旺角東站及旺角政府合署連接起來。相關行人網絡所構成的網格系統可把行人分流。各層之間會以樓梯、電動扶梯及／或電梯垂直連接；以及
- (e) 為確保讓行人方便和感到稱心，擬議的行人連接系統將會是無障礙、全天候，兼且全日 24 小時開放予公眾使用的通道。多層式的行人網絡的設計將符合《建築物條例》和屋宇署頒布的相關無障礙通道要求。

55. 一些委員提出以下意見和問題：

闢設休憩用地、美化環境及保育樹木

- (a) 對於在該用地闢設大量公眾休憩用地予公眾享用的做法表示贊同；
- (b) 支持由未來發展商管理及保養相關公眾休憩用地，不過，根據從過往同類個案所得經驗，應多注意公眾休憩用地管理計劃的細節，並在規劃及設計大綱訂明相關規定；
- (c) 為免連接大樓三及黑布街的擬建行人天橋把地面的公眾休憩用地分割開，能否把大樓三及擬建行人天橋向西移；
- (d) 應加強各層通道之間在視覺上和實際的連繫；
- (e) 在地底建有地庫的情況下，能否妥為保育該處的古樹名木；
- (f) 九鐵車站平台的公眾休憩用地是否由未來發展商負責管理，是否也要符合綠化覆蓋率為 20% 的要求，以及根據相關政府指引准許在該公眾休憩用地的 10% 地方進行的商業活動，是否包括臨時商業活動；
- (g) 應就擬議發展進行城市林務策略研究，並在規劃及設計大綱加入有關策略；

政府、機構或社區設施

- (h) 區內的政府、機構或社區設施和休憩用地是否短缺；
- (i) 能否在大樓高層提供一些政府、機構或社區設施予公眾享用；

其他

- (j) 該用地的重建有沒有可能與旺角政府合署和旺角車站的重建發展合併進行；
- (k) 作為一項政府計劃，此計劃會否採取任何環保措施，例如廢物管理及處理；以及
- (l) 會否就結構圖所示的零售商店建築特色和規模，在規劃及設計大綱訂明規定。當局應細心草擬規劃及設計大綱和賣地章程，以確保未來發展商會遵守擬議規定。

56. 總城市規劃師／特別職務 2 陳婉薇女士及奧雅納公司的楊詠珊女士、朱家敏女士和 Chris Romanos 先生借助投影片作出回應，要點如下：

闢設休憩用地、美化環境及保育樹木

- (a) 該用地會闢設最少 6 550 平方米的公眾休憩用地，而九鐵公司平台亦會增闢 3 200 平方米的公眾休憩用地，並以園景高架行人道連接至該用地；
- (b) 契約會訂明未來發展商在落實有關發展前，須依照規劃及設計大綱的規定提交總綱發展藍圖及園境設計總圖，以闡述公眾休憩用地的設計方案及管理方式；
- (c) 通往黑布街的擬議行人天橋會建於地面之上約 6 至 7 米，不會把該用地南面的地面公眾休憩用地分割開。在行人水平的景觀開揚度可以接受。位處不同水平的空間在視覺上會有所聯繫。此外，地面公眾休憩用地亦可供進行活動，例如周日市集及節目，而非單是行人流通的地方；
- (d) 該用地內現有的一棵古樹名木和具古樹名木特質的兩棵樹木會予以保留，並融入地面公眾休憩用地的

設計中。地庫層的設計會容許泥土層達到足以供樹木生長的厚度，並符合相關決策局／部門的要求；

#### 政府、機構或社區設施

- (e) 《旺角分區計劃大綱圖》(下稱「該大綱圖」)的規劃區尚欠一所設有 34 個課室的小學、一間分區警署、752 張醫院病床、一個運動場館、7.93 公頃鄰舍休憩用地及 8.87 公頃地區休憩用地，而油尖旺區則尚欠一個運動場館及 0.86 公頃鄰舍休憩用地，但地區休憩用地超額 14.58 公頃；
- (f) 該用地會按照社會福利署(下稱「社署」)的要求提供四個政府、機構或社區設施(即一間長者日間護理中心、一間長者鄰舍中心、一間綜合青少年服務中心及一間精神健康綜合社區中心)。為回應公眾意見，該研究建議興建一個標準社區會堂。擬議發展的整體總樓面面積約有 14% 會指定用作政府、機構或社區設施及公共設施。在先前的公眾諮詢活動中收到一些意見，要求增設圖書館及游泳池等政府、機構或社區設施，但基於該類設施現時的供應符合《香港規劃標準與準則》的要求，在該用地增設該類設施並無必要或並不可行。該用地面積只有 1.18 公頃，不足以容納一個需佔地 3 公頃的正式運動場館。擬議發展項目亦會提供總共 9 750 平方米的鄰舍休憩用地，以應付該區休憩用地短缺的情況；
- (g) 在擬議發展項目的高層闢設一些政府、機構或社區設施未必可行，因為根據法例規定，多類政府、機構或社區設施須設於低層。然而，大樓頂層會闢設公眾觀景台，以供公眾享用；

[鄒桂昌教授和黃幸怡女士此時離席。]

#### 其他事宜

- (h) 該研究曾探討把旺角車站和旺角政府合署納入發展計劃作綜合重建的可能性。由於該範圍歸屬九鐵公

司，而且重建鐵路站和旺角政府合署勢將影響東鐵的實際運作，亦涉及月台區的結構承載力和承重能力問題，故該研究把焦點放在重建有關用地。若日後有任何重建旺角車站和旺角政府合署的建議，規劃署會向城規會和公眾作簡介／諮詢；

- (i) 擬議發展本身可推行環保措施，例如設置廢物回收和分類設施。不過，在旺角這一類舊區進行全區性的中央廢物處理，當中有技術問題須予考慮；以及
- (j) 關於建築設計特色的詳細規定不會寫入規劃設計大綱，但一些城市規劃考慮因素，以及有關闢設休憩空間、美化環境和保護樹木方面的規定，則會納入其中，以確保該用地會按規定發展。規劃設計大綱所訂明的規定，會適當加入土地契約內。

[潘永祥博士、張國傑先生、馮英偉先生、邱浩波先生、黎庭康先生、何安誠先生、霍偉棟博士、廖凌康先生、楊偉誠博士和何立基先生此時離席。]

57. 規劃署署長李啟榮先生多謝委員就該研究給予意見，並表示該研究的主要目的在於把握重建該用地的機會來改善區內情況。規劃署為探討設計概念和改善措施能否納入建議的發展內，制訂了概念設計方案。建議的改善措施包括闢設公共小型巴士公共運輸交匯處和跨境巴士上落客設施，以紓緩區內交通擠塞問題；建立全面的行人通道網絡，改善往主要公共運輸設施的通道；擴闊道路／行人路，從而改善區內交通狀況；提供佔地約 5 000 平方米的政府、機構或社區設施，以及逾 9 700 平方米的公共休憩空間，以配合社區的需要和處理區內休憩空間不足的問題。規劃署會考慮委員的意見，並就環保廢物處理設施的要求再聯絡環境保護署，以及進一步評估未來發展商須負責的公共休憩空間管理計劃，以及是否有可能把城市林務策略納入未來的園景設計總圖內。目前有需要修訂土地用途地帶以落實重建建議。規劃署會考慮該研究的研究結果和建議，以及委員的意見，然後把有關該分區計劃大綱圖的修訂建議及就該用地訂明的主要發展參數，提交城規會考慮。

58. 由於委員再無提出其他問題，副主席多謝政府和顧問的代表出席會議。他們此時離席。

[黃令衡先生此時離席。]

## 程序事項

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》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 10395 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

59. 秘書報告，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》的修訂項目，涉及改劃一些用地以供房屋署發展公共房屋。而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是土木工程拓展署為支持擬議公共房屋發展而進行的初步可行性研究及技術評估的顧問。秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們在將軍澳區擁有物業，及／或與房委會、土木工程拓展署、奧雅納公司、長春社(R62)、Mary Mulvihill(R686)、世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)(R755)、嘉道理農場暨植物園(下稱「嘉道理農場」)(R756)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R999)、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R1000)及／或香港觀鳥會(C2)有聯繫：

李啟榮先生  
(以規劃署署長的身分) — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員

陳永堅先生  
(以地政總署副署長  
(一般事務)的身分) — 為代表地政總署署長的候補委員，而該署長為房委會委員

- 關偉昌先生  
(以總工程師(工程)的身分)
- 梁慶豐先生
- 黎慧雯女士
- 劉興達先生
- 黎庭康先生  
張國傑先生
- 符展成先生
- 侯智恒博士
- 何安誠先生
- 廖凌康先生
- 為民政事務總署署長的代表，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員
- 為房委會轄下投標小組委員會委員及處理鐵路方案反對意見聆聽委員會召集人
- 目前與房委會、土木工程拓展署、奧雅納公司及港鐵公司有業務往來
- 目前與房委會、奧雅納公司及港鐵公司有業務往來
- ] 他們的公司目前與房委會、奧雅納公司、嘉道理農場、港鐵公司及煤氣公司有業務往來，亦不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill**
- 目前與奧雅納公司及港鐵公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來
- 目前與房委會及土木工程拓展署有業務往來，並且是香港觀鳥會會員和長春社永久會員，而其妻是長春社理事會義務秘書，他亦是自然基金會保育顧問委員會前委員
- 目前與房委會及港鐵公司有業務往來
- 過往與房委會及港鐵公司有業務往來

- |                |   |
|----------------|---|
| 余烽立先生          | — 過往與房委會、奧雅納公司及港鐵公司有業務往來                      |
| 潘永祥博士          | — 其配偶為房屋署僱員，但不涉及規劃工作                          |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 為奧雅納公司的工程顧問，目前亦與該公司有業務往來，亦為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員 |
| 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作進行多個藝術項目            |
| 廖迪生教授          | — 在將軍澳擁有及共同擁有一些物業，其配偶亦在將軍澳擁有一些物業              |

60. 委員備悉梁慶豐先生、黎慧雯女士、符展成先生及袁家達先生因事未能出席會議，而張國傑先生、黎庭康先生、何安誠先生、廖凌康先生及潘永祥博士則已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

61. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10395 號的內容。二零一七年八月十一日，有關分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在公眾查閱期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處收到來自一名市民的確證書，表示他並無向城規會提交任何申述。城規會因此無須理會有關申述書(即 R303)。R1022 至 R1036 的內容並未按照條例第 6(2)條規定的方式作出，即須示明該申述所關乎的任何有關修訂的特定事項。因此，根據條例第 6(3)(b)條，R1022 至 R1036 應屬無效，並應視為不曾作出。在圖則展示期結束後，西貢鄉事委員會提交了一份逾期遞交的申述書。根據條例第 6(3)(a)條，在兩個月的圖則展示期屆滿後向城規會作出的申述，須視為不曾作出。因此，城規會無須理會該申述書。



62. 基於上述情況，有效申述書合共有 1 020 份，對申述提出的意見(意見書)則有 9 份。由於該等申述互有關連，以及關乎擬議公營房屋發展，該等申述的聆聽可一併以集體形式由城規會考慮。由於有關大綱草圖備受公眾關注，因此建議由城規會考慮該等申述及意見。如有需要，城規會可安排獨立進行的聆聽會。

63. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議每名申述人／提意見人獲分配最多 10 分鐘時間在聆聽會作出陳述。現暫定於二零一八年四月／五月由城規會考慮有關申述。

64. 經商議後，城規會同意：

(a) 基於上文第 61 段所載理由，無須理會 R303，而 15 份申述書(R1022 至 R1036)則屬無效，應視為不曾作出；

(b) 申述書應一併以集體形式由城規會本身考慮；以及

(c) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的時間作出陳述。

## 議程項目 7

[機密項目][閉門會議]

65. 此議項以機密形式記錄。

## 議程項目 8

[公開會議]

## 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

66. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。