

二零一九年十一月二十二日舉行的城市規劃委員會
第 1213 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
黃仕進教授	副主席
張孝威先生	
符展成先生	
何立基先生	
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	
張國傑先生	
侯智恒博士	
廖凌康先生	
廖迪生教授	
伍穎梅女士	

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

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)

區英傑先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

馮英偉先生

余烽立先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

蔡德昇先生

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

招志揚先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零一九年十一月八日第 1212 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一九年十一月八日第 1212 次會議記錄草擬本已在席上呈閱。如委員於二零一九年十一月二十五日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後備註：該會議記錄無須修訂，於二零一九年十一月二十五日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 8 號

擬在劃為「綜合發展區」地帶的西貢北十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段第 1 小分段及第 1124 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬總樓面面積限制

(申請編號 A/NE-SSH/127)

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 9 號

擬在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段餘段及第 1124 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬總樓面面積限制

(申請編號 A/NE-SSH/128)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一九年十一月六日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一九年八月二十三日於覆核後所作決定，即駁回兩宗規劃申請(編號 A/NE-SSH/127 和 128)。該兩宗申請分別擬在《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/11》上劃為「綜合發展區」地帶，以及「綜合發展區」地帶和「鄉村式發展」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

3. 城規會拒絕有關覆核申請，原因是峯下「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；同時為使發展模式較具條理，在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。

4. 委員備悉，上訴聆訊日期尚未編定，並同意秘書按慣常方式代表城規會處理這宗上訴。

(ii) 上訴個案最新統計數字

5. 秘書報告，截至二零一九年十一月十九日，尚未聆訊的個案有 13 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36 宗
駁回	161 宗
放棄／撤回／無效	203 宗
尚未聆訊	13 宗
有待裁決	1 宗
總數	414 宗

[黃幸怡女士、伍穎梅女士和羅淑君女士此時到席，以及潘永祥博士此時離席。]

九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/22》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10593 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

6. 秘書報告，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/22》(下稱「草圖」)的其中一個建議修訂項目是為了利便房屋署進行擬議的公營房屋重建項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。擬議公營房屋重建項目的其中一家顧問公司是奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)。下列委員由於與房屋署、房委會和奧雅納公司相關／有業務往來，或與提交申述和意見的 Mary Mulvihill 女士(即 R1/C1)有關聯，已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|---|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)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及資助房屋小組委員會委員 |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會委員，過往與奧雅納公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會和奧雅納公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來，並在過往與房委會有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 目前與奧雅納公司有業務往來 |

- 黎庭康先生] 他們的公司目前與房委會和奧
] 雅納公司有業務往來，並不時
張國傑先生] 以合約形式僱用 Mary Mulvihill
] 女士
- 廖凌康先生 — 過往與房委會有業務往來
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署僱員，但沒有
參與規劃工作
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)
前總監(物業發展及市場事務)，
房協現正與房屋署商討房屋發
展事宜。

7. 委員備悉何安誠先生、余烽立先生及黎庭康先生因事未能出席會議，以及潘永祥博士已經離席。由於區英傑先生涉及直接利益，應請他就此議項暫時離席。由於符展成先生、黃仕進教授、張國傑先生、廖凌康先生及劉竟成先生沒有參與這個重建項目，委員同意他們可留在席上。

[區英傑先生此時離席。]

簡介和提問部分

8. 下列政府代表以及申述人和提意見人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

鄭韻瑩女士 — 九龍規劃專員

關嘉佩女士 — 高級城市規劃師／九龍

房屋署

劉麗琪女士 — 高級規劃師(5)

馮美詩女士 — 建築師(58)

李卓民先生 — 土木工程師(32)

盧星桓先生 — 規劃師(26)

申述人及提意見人

R1/C1 Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

9. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，繼而會請申述人及提意見人作出口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人及提意見人會獲分配合共 20 分鐘時間作口頭陳述。在申述人及提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結當刻，會有計時器向她作出提示。申述人及提意見人完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可直接向政府代表或申述人及提意見人發問。答問環節結束後，主席會請申述人及提意見人和政府代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

10. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

11. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括有關修訂的背景、申述人及提意見人所提出的理由／觀點／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10593 號(下稱「文件」)。

12. 主席繼而請申述人及提意見人闡述其申述和意見的內容。

R1/C1 – Mary Mulvihill

13. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 房委會並沒有就草圖提出任何申述或意見，但房委會的代表仍出席此會議，城規會應解釋為何他們獲准參加會議。她憶述房委會的代表也曾出席十月時就有關《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/23》(下稱「粉嶺／上水分區計劃大綱圖」)的申述和意見舉行的聆聽會，但那只是因為房委會當時有提出申述；
- (b) 現時各草圖的諮詢過程對非專業人士而言未免太過複雜。提交身分資料的新安排旨在令公眾對諮詢過程卻步。《城市規劃條例》並無賦權城規會可要求申述人和提意見人必須填寫複雜的表格才可出席聆聽會議。她是出席是次草圖聆聽會的唯一申述人及提意見人，而黃大仙區議會並無提交任何申述。這情況反映政府已成功令公眾放棄提出申述；
- (c) 修訂項目 A 的重建項目內並無顯示日後的政府、機構或社區設施將設於什麼地方。關注政府、機構或社區設施將設於出入不便、位置較差的不理想地點，而位置優越的地方將會留作商業用途。筲箕灣明華大廈進行重建時把商業用途集中在一起的做法，令位於商業用途上的長者設施受到下面食肆排放的廢氣和油煙所影響；
- (d) 對於擬議的長者護理中心，應詳細考慮輪椅使用者或行動不便人士的出入問題；
- (e) 與《香港規劃標準與準則》所訂標準比較，區內的長者設施不足。黃大仙區議會就政府、機構或社區設施所表達的關注仍未得到回應。提供足夠政府、機構或社區設施以服務市民是政府的責任。政府不應依賴私人發展商在其發展項目內提供這些設施，因為私人項目的發展進度難以確定，亦經常會受不同原因影響而出現延誤；以及
- (f) 該用地的北面有一斜坡，未能確定面向斜坡的樓宇的低層單位會否有空氣流通問題。

14. 由於政府代表和申述人及提意見人已陳述完畢，會議進入問答環節。主席解釋，在問答環節中，會由委員提問，並由主席邀請申述人及提意見人及／或政府代表回答。不應把問答環節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。

15. 會議備悉，城規會只就該草圖收到申述和意見各一份，並無申述或意見因身分資料有遺漏而被裁定無效。對於有說法指城規會試圖透過繁瑣規則以令人放棄參與諮詢過程或對諮詢過程卻步，主席表示這指稱並無根據。房屋署(房委會的執行機關，負責推行該項目)的代表是以政府團隊一份子的身分獲邀出席會議，就擬議重建項目提供所需資料，以便委員考慮有關的申述和意見。此外，會議備悉，就粉嶺／上水分區計劃大綱圖提交申述的是房協而非房委會。

16. 主席及一些委員向政府代表提出下列問題：

擬議的公營房屋重建項目

- (a) 進行重建需時多久；
- (b) 制訂目前的概念方案時，有否考慮公屋輪候冊上的申請人資料或人口普查中有關家庭人數和年齡分布的資料，以及該項目的居民是否以長者為主；
- (c) 概念方案是否以 Y 形建築物作為標準設計，抑或房屋署會在詳細設計階段進一步修訂建築物的設計；

政府、機構或社區設施及社會福利設施

- (d) 除已規劃的社會福利設施(下稱「社福設施」)外，是否可以闢設更多社福設施以回應區內需求；
- (e) 該發展項目內的政府、機構或社區設施是否為獨立式的建築物；房屋署主要基於什麼考慮因素來決定發展項目內哪裏是闢設政府、機構或社區設施的合適地點；以及鑑於社福設施的使用者大多為長者或

卧床人士，這些社福設施的泊車和車輛通道安排為何；

通風和採光

- (f) 留意到房屋署提出了一些設計上的措施(例如空置空間)來改善通風，該署有否進行空氣流通評估，特別是日後重建項目的低層樓宇會否有通風問題；
- (g) 該計劃建議闢設的空置空間是否設於最合適的位置，以及這些空間能否有效改善區內通風；
- (h) 位於該用地北部的斜坡會否嚴重影響擬建樓宇低層的通風和採光；

交通

- (i) 有否建議採取任何交通改善措施，以紓緩聯合道／東頭村道路口的交通問題和東寶庭道／延文禮士道路口的擠塞問題；

文物保育

- (j) 附近一帶有多個具有重要歷史價值的地方，包括前九龍寨城(原址已改建成公園)、衙前圍村(正進行重建)，以及侯王古廟(屬法定古蹟)。在這方面，政府有否保護周邊地區具有重要文化／歷史價值的建築物的策略；以及

程序

- (k) 留意到申述人及提意見人聲稱，現時公眾人士出席申述聆聽會的程序複雜，可能令人失去參與的意欲。就此，有關出席聆聽會的一般程序為何。

17. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士、高級規劃師(5)劉麗琪女士及建築師(58)馮美詩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

擬議的公營房屋重建計劃

- (a) 拆卸現有建築物然後進行重建共需時五年半，另須一年進行地盤平整工程；
- (b) 有關的概念設計包括興建 2 600 個單位以容納約 6 100 名居民。現時制訂的概念方案主要是作評估用途，而有關的設計(包括單位組合)將會在詳細設計階段作出檢討。房屋署在制訂修訂設計時，會參考有關新租住公屋單位組合的內部指引，以決定不同大小單位的數目。單位組合會因應最新的資料(包括一般申請人和須予調遷住戶的家庭人數)不時更新。房屋署會致力提供無障礙的環境，而有關的單位將會採用通用設計，以便作出改裝／調適來配合各類準居民的個別需要。例如合資格的長者住戶可向房屋署申請進行單位調適工程，以配合其特殊需要；
- (c) 現行方案採用 Y 形建築物設計純粹作初步評估用途。房屋署會在詳細設計階段因應該用地的限制和發展需要來制訂適切的建築物設計；

政府、機構或社區設施及社會福利設施

- (d) 在現行的概念方案中，擬議的社福設施是因應社會福利署(下稱「社署」)的建議進行規劃。根據草圖的《註釋》，純粹用作政府、機構或社區設施(基於政府要求)的總樓面面積，全部可免計入地積比率之內。政府與社署及黃大仙區議會進一步商討後，認為可以探討能否在詳細設計階段在重建項目中加入更多社福設施。政府會致力提供合適的政府、機構或社區設施，以回應區內需求；
- (e) 房屋署會按《香港規劃標準與準則》所訂標準建議供住戶使用的泊車位數目。至於供社福設施的配套泊車位數目，則會因應特定社福設施的實際需要和社署的意見而釐訂。政府、機構或社區設施將設於重建項目的平台層，而並非設於獨立大樓內。考慮

到可能會有輪椅使用者使用有關設施，房屋署會仔細設計通道安排，為使用者提供無障礙通道；

通風和採光

- (f) 該用地四周沒有高層大廈，其北面主要是墳場、美德樓和摩士公園，而南面是賈炳達道公園及九龍寨城公園。該用地與美德樓之間的地方已指定為非建築用地。房屋署已進行空氣流通專家評估。評估結論認為，擬議重建項目不會對周邊地方造成嚴重負面影響。根據概念方案，項目中留有配合盛行風風向的建築物間距和空置空間等，作為緩解措施。儘管如此，房屋署會在詳細設計階段進一步進行定量空氣流通評估，以優化有關方案。如有需要，會考慮採取更多緩解措施；
- (g) 在概念方案中，空置空間的擬議位置和規模只屬初步性質。擬議的緊急車輛通道亦可改善區內(特別是該用地北面部分)的空氣流通情況。建議在大廈之間劃設闊度約為 15 至 30 米的建築物間距，而所劃設的建築物間距應能起到良好通風作用。此外，會把該發展項目從東頭村道後移三至五米。在考慮採取合適措施以改善空氣流通時，須在緩解措施所帶來的好處與對建築物設計彈性造成的限制之間作出平衡；
- (h) 該用地的北面部分有一斜坡，現行方案建議在斜坡與建築物之間闢設一條緊急車輛通道。在設計重建項目的住宅單位座向時，將顧及盡量加強天然通風和採光；

交通

- (i) 房屋署已進行交通影響評估。評估報告建議採取道路改善措施，包括優化聯合道／延文禮士道及太子道西／界限街／聯合道／嘉林邊道路口的交通燈號，以及在聯合道近延文禮士道的路口進行小型道路擴闊工程。在進行交通影響評估所建議的道路改

善措施後，擬議重建項目不會對附近道路網絡的交通造成無法克服的影響；

歷史文物

- (j) 現時的修訂主要涉及放寬該用地的建築物高度限制，讓擬議重建項目可達到分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率。擬議重建不會對具文物價值的建築物造成影響。在制訂概念方案時，房屋署已作出充分考慮，避免對侯王古廟(位於該用地西面的法定古蹟)造成影響。一般來說，如涉及具文物價值的建築物，該署會視乎需要在設計階段諮詢相關的政府部門(包括古物古蹟辦事處)。該署充分備悉黃大仙區議會就保護該地方的文物古蹟和集體回憶所提出的意見；以及

程序

- (k) 城規會秘書處的一貫做法是去信通知申述人／提意見人有關聆聽會的安排，並請他們回覆是否出席聆聽會。信件主要會概述聆聽程序，內容並非不合理地複雜。在任何情況下，如申述人／提意見人對理解有關安排有困難，可聯絡城規會秘書處要求協助。

18. 至於擬議的政府、機構或社區設施將設於發展項目的平台層一事，Mary Mulvihill 女士認為這安排有欠理想，因為該等設施將會面向緊急車輛通道或東頭村道，容易受到空氣污染影響。

19. 鑑於委員再無提問，主席表示聆聽程序已經完成。城規會將在申述人及提意見人離席後就有關的申述和意見進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人及提意見人和政府代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

[雷賢達先生及張國傑先生於答問環節進行期間離席。]

商議部分

20. 一名委員表示，政府應致力在發展項目內盡量提供所需的社福設施。房屋署在制訂詳細設計時亦須考慮準居民的年齡分布情況，以確保有關的房屋單位可隨居民年齡增長而配合他們在需要上的改變。另一名委員認同有關的意見，並表示如重建項目的單位採用通用設計，並特別着重建築物和環境適合各類使用者(不論年齡或是否殘疾人士)，房屋署將可在有需要時把單位予以適當調適，讓長者可以「家居安老」。

21. 有兩名委員認為，放寬該用地的建築物高度限制應不會在視覺上造成嚴重負面影響。如不放寬建築物高度限制，為達到所需的地積比率，該用地上的建築物便須向橫擴展其佔地範圍，因而導致建築物的體型更為龐大，影響區內的空氣流通。鑑於該用地的周邊地方大部分是低密度用途(例如學校、墳場及休憩用地)，擬議重建項目日後興建的建築物應不會對空氣流通造成嚴重負面影響。然而，該用地北面的斜坡可能會對住宅大廈的低層部分帶來通風限制，必須採取適當措施，確保建築物有合適的布局設計，以便把任何通風影響減至最低。雖然房屋署在設計和管理發展項目的微氣候方面具有豐富經驗，但由於一些委員對空氣流通和擬議緩解措施的成效表示關注，如可從房屋署進行的研究中節錄相關的定量數據供城規會參考，將有助回應空氣流通問題。另一名委員認同有關的意見，並表示如有這些資料將會更易令人信納。

22. 一名委員表示，該用地的所在地擁有獨特的城市景觀，房屋署應善用地盤的布局特色和優化樓宇設計，以確保新建的公營房屋能與四周的環境協調。另一名委員表示，總的來說，政府應考慮為這個有多幢／項具有重要歷史和文化價值建築物／古蹟的地方制訂全面的保育策略。

23. 委員詢問，可否藉施加規劃許可附帶條件，促使房屋署通過採取適當樓宇設計來保存該地方的歷史氛圍。秘書回應表示，城規會就分區計劃大綱圖作出的修訂大多涉及土地用途及主要發展參數等問題(例如這次修訂關乎建築物高度限制)，不能像審議規劃申請般在批出規劃許可時施加特定附帶條件。如有需要，城規會可透過書面方式，把委員的意見轉知房屋署。另一個方法是，城規會可考慮在該用地日後的規劃大綱內加入

這些要求，以為這項公屋重建提供指引。規劃署署長李啟榮先生補充說，規劃署會確保城規會就這方面所提出的意見將會納入房屋署日後擬備的規劃大綱內。該規劃大綱亦會公開讓公眾查閱。委員普遍同意應在規劃大綱加入適當規定，要求房屋署充分考慮委員關於保持附近一帶的歷史氛圍和空氣流通的意見。

24. 主席留意到一些委員提出多條問題，詢問該公屋重建項目未來入伙時及其後的人口組合(可能會影響須提供的政府、機構或社區設施的種類、設計和所在位置)。有鑑於此，房屋署可考慮日後在籌劃同類發展項目時擬備更多一般資訊(不論是粗略及臨時性質)，顯示根據現行推算，準住戶的概況和年齡，以便城規會更深入了解整體情況和作出考慮。主席進一步表示，對於能否在發展項目內提供更多社福設施的問題，分區計劃大綱圖的《註釋》已作出彈性安排，容許基於政府要求而提供的政府、機構或社區設施所佔的總樓面面積，可免計入地積比率之內。

25. 一名委員表示，可適當地簡化申述人／提意見人出席聆聽會所需的手續和程序。至於申述人聲稱，秘書處發出的邀請函中所載的資料，對於非專業人士來說可能不容易明白的問題，秘書處可考慮把信中一些內容簡化。就此，主席表示，由於有公眾及與會人士曾要求提供更清晰的指引，故城規會採取現行做法，把出席聆聽會的程序和指引清楚列明，以防止在聆聽過程中出現爭拗。秘書處備悉該委員的意見，表示會研究是否可以隨原本內容詳盡的信件一併發出簡化版摘錄概要。

26. 委員普遍同意應支持放寬建築物高度限制，以便該用地可按分區計劃大綱圖所容許的最高地積比率進行重建，並認為沒有理據支持修訂草圖以順應有關申述。文件詳載的部門回應，以及政府代表在會上的陳述和回應，已回應了上述主要申述理由。

27. 經商議後，城規會決定不接納 R1 的意見，並認為不應順應該申述而修訂草圖，理由如下：

- 「(a) 本港適合發展房屋的土地有限，因此確實需要善用土地以應付迫切的住屋需求。為配合重建方案而就

有關用地訂定的建築物高度限制，與附近環境相協調，從視覺、空氣流通、環境和交通的角度而言，符合可持續發展的原則；

- (b) 在採取建議的緩解措施後，該項公營房屋重建計劃不會對視覺及空氣流通造成重大的負面影響；以及
- (c) 在進行區內路口改善工程後，該重建項目不會對附近地區道路網的交通構成不可接受的影響。」

議程項目4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K7/115

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶的九龍何文田街 5 至 7 號的現有建築物高度(「一層停車場之上加 11 層」)至「兩層停車場之上加 11 層」，以作准許的住宅發展用途
(城市規劃委員會文件第 10595 號)

[此議項以廣東話進行。]

28. 秘書報告，申請地點位於何文田，以及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授]	
(副主席)]	
]	目前與奧雅納公司有業務往來
符展成先生]	
]	
何安誠先生]	
]	
黎庭康先生]	其公司目前與奧雅納公司有業務
]	往來
張國傑先生]	
]	
余烽立先生	—	過往與奧雅納公司有業務往來

蔡德昇先生 — 與配偶於何文田共同擁有一個單位，以及其配偶擔任董事的一間公司在何文田擁有一項物業

伍穎梅女士 — 其公司於嘉道理道擁有一間屋宇

29. 委員備悉何安誠先生、黎庭康先生、余烽立先生和蔡德昇先生因事未能出席會議，而張國傑先生則已經離席。由於與伍穎梅女士有關的物業不能直接望到申請地點，以及其他委員沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

30. 秘書報告，申請人的代表於二零一九年十一月六日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

31. 委員備悉，申請人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(規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見，而且申請人並非要求把日期無限期押後，而延期亦不會影響其他所涉各方的利益。

32. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗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。

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/49
擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」地方的
西貢清水灣柏濤徑第 225 約地段第 330 號、
第 331 號餘段(部分)、第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段
興建屋宇，以及進行相關挖土工程
(城市規劃委員會文件第 10596 號)

[此議項以廣東話進行。]

33. 秘書報告，申請地點位於清水灣半島北，以及雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶於清水灣區共同擁有兩間屋宇。委員備悉雷先生已離席。

34. 秘書報告，申請人的代表於二零一九年十一月十二日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門對交通和景觀影響所提出的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

35. 委員備悉，申請人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(規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見，而且申請人並非要求把日期無限期押後，而延期亦不會影響其他所涉各方的利益。

36. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗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。

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》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 10597 號)

[此議項以廣東話進行。]

37. 秘書報告，有關申述由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司和 Mary Mulvihill 女士提交。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	—	目前與恆基公司有業務往來
黎庭康先生]	其公司目前與恆基公司有業務往來，並不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士
張國傑先生]	
余烽立先生]	
廖凌康先生]	過往與恒基公司有業務往來
黃仕進教授 (副主席)]	為香港大學僱員，而該大學先前曾接受恒基公司主席家人的捐款
侯智恒博士]	
李國祥醫生	—	為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助
袁家達先生	—	為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾獲恒基公司的一名執行董事的捐款

38. 委員備悉，黎庭康先生、余烽立先生及李國祥醫生因事未能出席會議，而張國傑先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意所有已申報利益的其他委員可以留在席上。

39. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10597 號(下稱「文件」)的內容。二零一九年六月二十一日，城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。修訂主要涉及把一幅位於鄰近西貢公路與響鐘路交界處的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶(修訂項目 A)以作私人房屋發展；把一幅位於響鐘路的狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 B)；把一幅位於南圍以南的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)5」地帶(修訂項目 C)以作私人房屋發展；以及把一幅位於南圍以南，現為「御采·河堤」佔用的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶(修訂項目 D)。

40. 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會共收到 521 份申述，當中 500 份申述是根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B(下稱「規劃指引編號 29B」)修訂後的規定而提交的。考慮到這是根據規劃指引編號 29B 修訂後的「有關提交申述、意見和進一步申述的規定」而進行修訂的首批分區計劃大綱圖，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意在收到申述人身份資料存疑或有遺漏的申述時，容許有關申述人有進一步機會提交所需資料，亦同意倘申述人未能或拒絕提供有關身分證明，其申述會被視為不曾作出。二零一九年九月二日，秘書處向有關各方發出核實信函，但是只有 10 名申述人提交所需資料。城規會沒有收到餘下九名申述人的回應，另有兩名申述人沒有提供聯絡資料。因此，該 11 份申述均屬無效，被視為不曾作出。

41. 城規會在圖則展示期過後收到一份由一名個別人士提交的逾時申述，另發現五份重複的申述。因此，有效的申述共有 505 份。

42. 城規會在二零一九年十月四日公布 505 份有效的申述，為期三個星期，以供公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會收到八份就這些申述提交的意見，當中一份意見未有提供身分資料，也沒有提供聯絡資料，另有一份口號式的意

見，內容與就該份圖則提出的申述和修訂無關。該兩份意見均視為無效。因此，城規會共收到六份就有關申述提交的有效意見。

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

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

45. 經商議後，城規會備悉文件第 1.3 段至 1.5 段所述的無效申述和意見，並同意：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 6A(2)條和 6A(3)b 條，文件第 1.5 段所述載於附件 VI 的意見無效；
- (b) 有效的申述／意見應一併由城規會以集體形式考慮；以及
- (c) 向每名申述人／提意見人分配 10 分鐘的時間作出陳述。

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的申述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 10603 號)

[此議項以廣東話進行。]

46. 秘書報告，這次重新考慮關於《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》(下稱「分區計劃大綱圖」)的申述編號 R2 的進一步申述，是與一宗司法覆核個案的法庭裁決有關，而該宗司法覆核是由申述人 R2 香港地產建設商會(下稱「商會」)提出的。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與商會、代表商會提交申述的領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢

公司」)、為規劃署擔任分區計劃大綱圖的最新空氣流通評估顧問的香港中文大學未來城市研究所、租用觀塘道一個物業作視覺藝術院校園的香港浸會大學(下稱「浸大」)及／或一個在牛頭角和九龍灣提供社會服務的組織，以及提交了進一步申述的 Mary Mulvihill 女士有關聯／業務往來：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與領賢公司及作為商會成員的發展商有業務往來 |
| 伍灼宜教授 | — | 為未來城市研究所的研究員 |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與浸大有業務往來，並不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill |
| 黎庭康先生 |] | 女士 |
| 黃幸怡女士 | — | 為浸大校董會及諮議會成員 |
| 黃煥忠教授 | — | 為浸大僱員 |
| 邱浩波先生 | — | 為浸大社會工作系顧問委員會主席 |
| 簡兆麟先生 | — | 為浸大諮議會的前成員 |
| 郭烈東先生 | — | 其任職機構在牛頭角及九龍灣設有一些服務單位 |

47. 委員備悉，黎庭康先生、黃煥忠教授和邱浩波先生因事未能出席會議，而張國傑先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意所有已申報利益的其他委員可以留在席上。

48. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10603 號。依據法庭就商會提出司法覆核所作出的命令，城規會於二零一九年九月二十七日重新考慮商會的申述。城規會決定局部順應申述，並建議修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》，刪除位於「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶內臨豐街至常怡道的建築物間距規定(即修訂項目 A)，以及相應地修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「備註」。二零一九年十月十八日，城規會根據《城市規劃條

例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示擬議的修訂，供公眾查閱。城規會收到一份由個別人士提交的進一步申述。

49. 由於只有一份進一步申述，城規會會在一次例會上考慮該進一步申述。根據條例第 6F(3)條，如建議修訂是在原申述人／提意見人提出的經考慮申述／意見後建議的，該原申述人／提意見人(即 R2，沒有相關的提意見人)亦會獲邀出席聆聽會。

50. 為確保聆聽會有效率地進行，每名申述人／進一步申述人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零一九年年底／二零二零年年初由城規會全體委員考慮有關的申述和進一步申述。

51. 經商議後，城規會同意：

(a) 有關申述／進一步申述應一併由城規會考慮；以及

(b) 向每名申述人／進一步申述人分配 10 分鐘的時間作出陳述。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》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 10604 號)

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃圖編號 S/K10/URA1/1》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 10605 號)

[此議項以廣東話進行。]

52. 委員備悉，這兩個屬程序性質的議項都是關於馬頭角規劃區內的市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃草圖，因此同意可以一併考慮。

53. 秘書報告，發展計劃草圖位於馬頭角(K10)，而以下委員已就此議項申報利益，因為他們在馬頭角區擁有物業，及／或與市建局(亦是發展計劃草圖的 C1)或 Mary Mulvihill 女士(《馬頭角分區計劃大綱草圖》的 R1 和 C1 以及發展計劃草圖的 R90 和 C10)有關聯／業務往來：

- | | | |
|----------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員 |
| 黃令衡先生 | — | 為市建局上訴委員團副主席 |
| 張孝威先生 | — | 為市建局的委員會的前增選委員 |
| 符展成先生 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事，以及目前就市建局卑利街／嘉咸街重建項目與長江企業控股有限公司有業務往來 |
| 簡兆麟先生 | — | 為市建局前非執行董事及市建局市區更新基金董事會前董事 |
| 潘永祥博士 | — | 為市建局董事會非執行董事、市建局委員會委員以及市建局市區更新基金董事會董事 |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與市建局有業務往來，並不時以合約形式聘請 |
| 黎庭康先生 |] | Mary Mulvihill 女士 |
| 馮英偉先生 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事 |
| 何安誠先生 | — | 目前與市建局有業務往來 |

- | | | |
|-------|---|--|
| 廖凌康先生 | — | 其先前任職的公司過往與市建局有業務往來 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監，該協會現正與市建局就房屋發展事宜進行商討 |
| 羅淑君女士 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事 |
| 余偉業先生 | — | 為市建局市區更新基金董事及「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 |
| 郭烈東先生 | — | 其任職的機構曾接受市建局贊助 |
| 伍穎梅女士 | — | 其公司於南角道擁有兩間店鋪 |

54. 委員備悉，黃令衡先生、黎庭康先生、馮英偉先生及何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士及張國傑先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意所有已申報利益的其他委員可以留在席上。

55. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10603 號及 10604 號(下稱「文件」)。二零一九年七月五日，城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》(下稱「分區計劃大綱圖」)及《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃圖編號 S/K10/URA1/1》，供公眾查閱。城規會收到一份就分區計劃大綱草圖提供意見的申述和四份意見。其中一份意見未有提供所需身份資料，因而視為無效。至於發展計劃草圖則，城市規劃委員會收到 90 份申述和 14 份意見，其中三份意見未有提供所需身份資料，另有一份口號式意見，內容與就該份圖則提出的申述和修訂無關。該四份意見亦視為無效。

56. 由於就發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖所收到的申述和意見性質相似，建議該等申述和意見應一併以集體形式由城規會考慮。考慮到部份申述和意見以泰文提交，而為數不少的馬頭角區居民有泰國背景，如出席聆聽會的申述人／提意見人表示需要廣東話／英文與泰文的即時傳譯服務，城市規劃委員會將於聆聽會提供即時傳譯服務。由於規劃署的聆聽文件只備有中文及英文本，如有需要，可安排傳譯員在會議開始前向申述人／提意見人簡述文件內容。

57. 為確保聆聽會有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽環節中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二零年一月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

58. 經商議後，城規會備悉城市規劃委員會文件第 10604 號第 1.3 段及城市規劃委員會文件第 10605 號第 1.4 段所載的無效意見，並同意：

- (a) 根據條例第 6A(2)及 6A(3)(b)條，城市規劃委員會文件第 10605 號所述載於附件 VI 第 1.5 段，就發展計劃草圖的意見屬無效；
- (b) 就分區計劃大綱草圖和發展計劃草圖的有效申述／意見，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 分鐘的陳述時間。

59. 秘書表示，根據條例，與圖則修訂無關的申述和意見，或與申述無關的意見，都應視為無效。建議將來公布法定圖則時，城規會秘書處會遵循此做法，並只在有疑問時才尋求城規會的指示。委員同意此建議。

議程項目10

[公開會議]

其他事項

60. 餘無別事，會議於早上 11 時結束。