

二零零八年二月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 905 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
楊立門先生  
賴錦璋先生  
黃澤恩博士  
譚鳳儀博士  
陳華裕先生  
陳弘志先生  
杜德俊教授  
姚思教授  
簡松年先生  
梁廣灝先生  
梁乃江教授  
吳祖南博士  
杜本文博士  
黃遠輝先生  
葉天養先生  
邱小菲女士  
陳炳煥先生  
陳家樂先生  
陳曼琪女士  
陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎡琪女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃景強博士

副主席

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

林雲峰教授

列席者

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
朱麗英女士

## 議程項目 1

[公開會議]

1. 主席祝願各委員鼠年進步，身體健康。

通過二零零八年一月二十五日第 904 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零零八年一月二十五日第 904 次會議記錄無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

3. 並無續議事項。

## 議程項目 3

[公開會議]

新界東北新發展區規劃及工程研究——研究綱領  
(城規會文件第 8008 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

4. 下述來自規劃署和土木工程拓展署的政府代表應邀出席會議：

李啓榮先生                      規劃署總城市規劃師／規劃研究

廖振新先生                      土木工程拓展署署理總工程師／大埔及北區

[杜本文博士、李慧琼女士、黃遠輝先生及方和先生此時到席。]

5. 主席歡迎上述政府代表出席會議，並邀請李啓榮先生向委員簡介文件的背景資料。李先生借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

### 目的

- (a) 行政長官在二零零七年的施政報告中公布會就新界東北新發展區進行規劃及工程研究。文件旨在就這項研究的擬議綱領諮詢委員；

### 背景

- (b) 二零零三年所作新界東北研究確認古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺適宜開發為新發展區，而當局亦根據各項規劃、工程和環境評估結果，確定這些地區的發展可行性。「香港 2030 規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)在二零零七年完成，建議着手發展上述三個新發展區(三合一計劃)和洪水橋新發展區，以應付長遠的房屋需求和就業問題，並為特殊工業和專上教育預留土地。這些新發展區會作多用途發展，包括提供土地發展房屋、教育和社區設施、改善受破壞的鄉郊環境、更有效保護具有重要保育價值的資源、以及適時開發土地作特殊工業和露天貯物用途；

### 研究需要

- (c) 自數年前進行新界東北研究後，情況已發生變化，包括公眾渴求更優質的生活環境；出現新的土地用途需求；房屋需求和政策有變；對商業和工業用地的需求，以及因人口結構改變而需要政府、機構或社區設施。當局有需要進行規劃及工程研究，以顧及上述的種種變化；

### 研究範圍

- (d) 研究範圍包括古洞北新發展區(佔地約 500 公頃)、粉嶺北新發展區(佔地約 180 公頃)，以及坪輦／打鼓嶺新發展區(佔地約 150 公頃)；

[杜德俊教授此時到席。]

## 研究目標和原則

- (e) 這項研究旨在為新發展區制定規劃和發展大綱，以確定建議措施可否應付長遠的房屋、社會、經濟和環境需求，並制定推行時間表。當局的目標是按照下述原則，發展可促進持續發展、環保、節約能源、以人為本和四通八達的社區：

### 多用途

- 新發展區會為房屋、就業機會、高增值／無污染工業和社區設施提供土地。新發展區會以適中的發展密度闢設各項土地用途，配合大規模的美化環境措施、適當的文物和生態保育措施，以及環保節能措施，藉此在優質的生活環境內，為市民提供另類居住選擇；

### 以人為本的規劃

- 新發展區會着重加強社區網絡，提供便利的社區和交通設施，並採用四通八達的布局設計。當局會就此邀請社會工作和規劃方面的學者和從業員參與；

### 適當的發展規模

- 新發展區的規模會較小，並着重進行優質發展和建立社區網絡；

### 適時提供設施

- 即使入住人口達不到最低水平，當局也會因應當地情況和居民的需要，提供所需的社區服務和交通設施；

### 均衡的房屋組合

- 新發展區會進行均衡的房屋組合發展；以及

### 私人參與

- 當局在推行計劃時，會探討可否邀請私營機構參與，以便更靈活發展和運用社區資源。

[邱小菲女士和陳華裕先生此時到席。]

6. 廖振新先生繼而提出下列要點：

### 研究綱領和時間表

- (a) 當局會根據新的規劃情況和公眾期望，制定建議的發展大綱圖和詳細的發展藍圖；
- (b) 當局會分三階段進行全面的公眾參與活動，讓有關人士／團體(包括城市規劃委員會、立法會、區議會、當地社區、環保組織和其他受影響人士)參與其中，以收集公眾意見：
  - 第一階段——討論發展發展區的目標、限制／機會、設計原則和重要事項，並為初步建議制定多個發展方案；
  - 第二階段——就初步發展大綱圖進行討論(當局會以此作為基礎，進行詳細的工程可行性研究和環境影響評估)，並制定建議發展大綱圖；
  - 第三階段——解釋把公眾意見納入建議發展大綱圖的理據，並收集意見，以便為發展藍圖和各項建議定稿；以及

### 研究時間表

- (c) 這項綜合研究(包括進行環境影響評估和文物影響評估)，為期 30 個月，於二零零八年年中展開，並可於二零一零年年底完成。建造工程則會於二零一零年展開，首批居民可於二零一九年遷入新發展區。

7. 主席繼而邀請委員就文件提出意見，他們大致支持該項研究。下文概述個別委員所表達的意見：

### 新發展區的角色、發展規模及人口

- (a) 當局須盡早確定每個新發展區的角色和發展規模，以制定人口界限和結構，作為規劃所需的基建設施、交通網絡、與腹地的功能關係和進行詳細設計工作的依據。舉例來說，如考慮把有關地區闢作退休村，則往來市區的交通便不會是優先考慮因素。如興建大學城，就業情況可能不是重要的課題；

- (b) 在確定新發展區的性質時，應顧及現有情況。由於打鼓嶺位置較為偏遠，又是新界東北堆填區的所在地，當局必須考慮該區的鄉郊特色。另一方面，在發展古洞北時，則可充分利用該區的跨界運輸通道；

#### 地區和策略層面

- (c) 由於新發展區鄰近深圳，加上香港與深圳兩地交流日趨頻密，因此新發展區研究亦應考慮跨境問題，以及如何配合深圳長遠及全面的規劃；
- (d) 當局應從策略性規劃和全港發展的角度考慮開拓新發展區。例如，在獲得充分的政策支援下，才應推展大學城的方案。不過，現有大專院校正投放大量資金改善現有設施，遷往新發展區會存在困難；

#### 地區及分區交通網絡

- (e) 交通影響評估範圍應包括區域層面的交通影響研究，以協助改善從坪輦／打鼓嶺新發展區前往過境管制站的貨櫃／貨運交通，這樣會減低有關設施對新發展區的交通所造成的影響，並避免事後須為解決未來的交通問題而加建繞道；
- (f) 應在落馬洲附近預留用地設立公共運輸交匯處，方便過境旅客；
- (g) 應考慮這項研究與正進行的「蓮塘／香園圍口岸及香港境內連接道路的規劃研究」（下稱「蓮塘／香園圍研究」）之間的關係；

#### 公眾期望

- (h) 在開發新發展區時，不應對新界東北區現有的環境生態易受影響地區、獨特景觀和文物遺產有所影響。一些社會人士對新發展區進行大規模發展的看法和期望，當局須在諮詢期間妥善處理；

### 土地問題

- (i) 開發新發展區可能須涉及大量私人土地，因此當局應詳細考慮有關的土地問題(包括土地徵集和安置事宜)，並諮詢鄉議局；

### 社區網絡和與鄰近地區的融合

- (j) 應進行社會影響評估，以探討新社區的需要，並應認真考慮建立可持續發展的社區網絡，以便與鄰近地區融合；

### 與其他研究的銜接

- (k) 應考慮新發展區研究與其他相關研究(如邊境地區研究)的銜接問題，以確保進行全面規劃；

### 房屋組合和就業

- (l) 應考慮提供均衡的房屋組合；
- (m) 進行均衡發展應並特別着重就業方面；

### 推行情況

- (n) 應有靈活推行策略，以配合不斷轉變的情況，並回應社會新的訴求；
- (o) 應邀請私人參與，並研究在推行機制引入新的概念，以及徵詢商界的意見，以便從市場角度審視項目的可行性；

### 技術評估

- (p) 顧問的遴選準則和技術水平／收費建議所佔比例為何。

### 其他

- (q) 應藉此機會探討可否在邊境禁區和落馬洲河套區闢設墳場；

- (r) 可能會有人質疑為何把政府資源投放於開發新發展區，而非用來解決天水圍的問題；
- (s) 為什麼這項研究不包括洪水橋新發展區；以及
- (t) 諮詢文件應提供更多資料(如新發展區的地域範圍)，讓公眾提出意見。

8. 李啓榮先生和廖振新先生回應如下：

#### 新發展區的角色、發展規模及人口

- (a) 雖然當局會以過往研究結果和人口水平(約180 000人)作為參考，但在這項研究中會根據地區特點和各項技術評估結果，探討各發展區的確實規模和特定發展形式。新發展區的規模會較小，並進行中密度發展及着重優質發展；
- (b) 當局為各發展區制定合適的發展主題時，會詳細考慮傳統鄉村的地理環境、地區特色和文物遺產，並參照規劃、工程和環境評估的結果。粉嶺北鄰近有新市鎮，較適合用作發展房屋和政府、機構或社區設施。坪輦目前主要用作露天貯物，可考慮改善環境；

#### 地區和策略層面

- (c) 這項研究會考慮土地用途和交通需求，以促進與內地的聯繫。當局在研究過程中，也會參考就邊境禁區和蓮塘／香園圍口岸所進行的相關研究；
- (d) 當局已把開發這三個新發展區視作全港發展工作重要的一環，以應付長遠的策略性需要。當局也會在這項研究中進一步探討「香港2030研究」所提出的大學城概念，並徵詢相關人士的意見；

#### 地區及分區交通網絡

- (e) 交通影響評估會在更廣大的區域層面評估發展區對道路網絡的整體影響，就露天貯物用途的交通問題尋求解決辦法，並探討是否需要增建道路，以改善交通；

- (f) 當局已預留土地，在落馬洲支線興建車站，為古洞北新發展區提供服務。這項研究會進一步評估設立公共運輸交匯處的可行性；
- (g) 交通影響評估會詳細考慮蓮塘／香園圍研究，並解決在銜接方面的問題；

#### 公眾期望

- (h) 二零零七年的施政報告已經指出，新發展區的規模會較小。這項研究會評估最理想的發展密度，以提供優質的生活環境，在保育和發展之間取得平衡。當局會在公眾參與活動中向市民傳遞上述訊息，避免他們產生錯誤的期望，以為未來的新發展區會進行大規模的發展；

#### 土地問題

- (i) 如需把原居民村落劃為「鄉村」地帶，當局會依循現行的政策和做法。在研究過程中，當局會徵詢鄉議局的意見，並為區內的鄉事委員會舉行簡介會；

#### 社區網絡和與鄰近地區的融合

- (j) 當局會進行社會經濟評估，並會在研究過程中就開發新發展區所涉及的社會各方面的事宜，徵詢學者、社會學家和社區服務從業員的專業意見；

#### 與其他研究的銜接

- (k) 當局會參考邊境禁區的相關研究和蓮塘／香園圍研究，以便為新發展區研究提供資料；

#### 房屋組合和就業問題

- (l) 當局會考慮提供不同種類的房屋，並維持合適的私人房屋和公共房屋比例，以建立均衡的房屋組合；
- (m) 當局會在交通方便的適當地點預留土地，闢設主要設施和發展特殊工業，為新發展區和附近現有新市鎮的居民提供就業機會；

### 推行情況

- (n) 推行機制會具有靈活性，包括把發展建議計劃分批組合和分階段推行，以配合規劃情況的轉變；
- (o) 當局會在研究過程中就推行事宜，徵詢商界和專業團體的意見；

### 技術評估

- (p) 由於這項綜合研究涉及一連串複雜問題，顧問的遴選準則可能會較着重技術水平而非所取的收費用，所採用的比例可能會是 80:20。

[簡松年先生此時暫時離席。]

### 其他

- (q) 當局會在邊境禁區的土地規劃研究中考慮是否需要物色更多墳場用地；
- (r) 政府已調撥資源去解決天水圍的問題，但亦必須開發新發展區，以滿足房屋、就業、高增值和無污染工業方面的長遠策略性需要；
- (s) 二零零七年的施政報告指出，當局會在另一項研究探討洪水橋新發展區；以及
- (t) 當局會在研究的不同階段提供足夠資料，讓公眾參與其中。

[簡松年先生此時返回席上。]

9. 主席補充說，發展局已成立專責小組，研究落馬洲河套區的發展，並會在適當時徵詢城規會的意見。在與深圳當局進行對話方面，目前已制訂機制，在政策層面上提供多種溝通渠道。當局會在新發展區研究中詳細考慮其他例如邊境禁區和蓮塘／香園圍的相關研究結果。當局會根據諮詢商界和專業團體的結果，進一步研究推行機制，包括採用其他私人參與方式和制訂整套發展計劃，並會在研究的較後階段再向城規會匯報。

10. 主席多謝規劃署和土木工程拓展署的代表作出簡介，他們均於此時離席。

[梁乃江教授、李慧琼女士、邱小菲女士、鄺心怡女士、陳旭明先生和方和先生均於此時離席。]

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

在網上就規劃申請提交意見和作出申述的簡介

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

11. 規劃署兩名政府代表獲邀出席會議：

鍾文傑先生	高級城市規劃師／條例檢討
吳劍偉先生	城市規劃師／條例檢討

[梁乃江博士、邱小菲女士、鄺心怡女士和陳旭明先生此時返回參加會議。]

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並請鍾文傑先生向委員簡介這項服務。鍾先生向委員作出示範，並陳述下列要點：

- (a) 城規會於二零零八年二月十二日推出網上服務，市民可以在網上就圖則制訂和規劃申請作出申述和提出意見。這項服務旨在改善現時根據《城市規劃條例》向城市規劃委員會提交文件的制度。市民如欲對規劃申請提出意見及在制訂圖則過程提交文件，除了親身遞交、郵寄、傳真或電郵各項途徑外，網上服務為市民提供多一個便捷的選擇；

- (b) 網上提交文件過程簡單方便，在個案的公布期間，城規會網頁內該宗個案的版面會設有連結，市民只須點擊該連結便可輸入對該個案的意見；以及
- (c) 城規會亦重組網頁的架構，加強在網頁尋找資料的功能。

[李慧琼女士和方和先生此時返回參加會議]

13. 主席繼而請委員提出意見，委員大致支持新的制度。他們有以下看法：

- (a) 應設立機制識別單一和重複提交的意見，以防提意見人濫用這個制度，重複提交同一意見；
- (b) 如果提意見人／申述人是在提出意見／作出申述時限前最後一刻才輸入意見／申述，在他們開始輸入時提醒他們距離時限屆滿還有多少時間是有幫助的。要注意的是，即使提意見人／申述人是在時限內進入網頁，但如果他們是在時限屆滿後才完成輸入和提交意見，有關意見將不能提交。接納逾期提交的意見很可能受到質疑，亦可能有法律影響；
- (c) 可考慮容許在網上提交附件及超過 1 000 字的意見／申述；
- (d) 公眾提交的意見如不獲接納，便應解釋原因；
- (e) 網頁內應提供更多有關個案的圖則和資料，令公眾掌握更多資料；
- (f) 應加強宣傳網上提出意見和作出申述的服務；以及
- (g) 同一人提交補充意見／申述的數目是否有限制？

14. 鍾文傑先生和吳劍偉先生回答如下：

- (a) 根據網頁的設計，每次只可提交一份意見，電腦系統會就該份意見，發出一個指定代碼，並會拒絕接納以程式控制重複提交同一份的意見；
- (b) 根據免責聲明的條款，提意見人／申述人即使已進入網頁，也只可以在時限內提交意見／作出申述。這個安排與現時以其他形式（即親身遞交、郵寄、傳真及電郵）提交意見／申述的做法一致；
- (c) 容許網上提交附件會對系統設計和容量造成影響。不過，提意見人／申述人如擬提交超過 1 000 字的詳細意見／申述和夾附附件，仍可以其他形式提交；
- (d) 免責聲明已清楚訂明網上提交意見／作出申述所須遵守的條款。應否訂明拒絕接納網上意見／申述的理由可進一步考慮。市民即使不能在網上提交意見，仍可在公布期內以其他方法，例如親身遞交、傳真、電郵或郵寄提交；
- (e) 網頁已提供足夠的資料，包括提交日期、每宗申請的摘要、主要發展規範和平面圖及每份分區計劃大綱圖的修訂項目附表，方便公眾提出意見／作出申述。申請人原先提交的資料已存檔，並存放在規劃資料查詢處，公眾可於申請公布期內親往查閱；
- (f) 除了在城規會網頁發放新聞稿和其他詳細資料外，亦會透過其他途徑向公眾宣傳這項服務；以及
- (g) 不論提意見人已提交多少份意見，在公眾查閱期內仍可再提出意見。

15. 主席多謝規劃署代表作出簡介，他們均於此時離席。

[伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士、劉志宏博士、陳炳煥先生、姚思教授及林群聲教授此時離席。]

## 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/368

在劃為「農業」地帶的粉嶺塘坑第 51 約地段  
第 T128 號(部分)、第 2806 號餘段(部分)和第 2807 號餘段  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(城規會文件第 8009 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

16. 主席指出，申請人已獲充分通知，但申請人向秘書處表示不會出席會議，亦不會委派代表出席。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

17. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時獲邀出席會議。主席歡迎許先生出席會議，並請他向委員簡介申請的背景。

18. 許先生在會上提交文件第 4 至 7 頁的取代頁，然後借助圖則簡介文件的內容和陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年十一月二日拒絕在申請地點臨時露天存放建築材料(為期三年)的規劃申請的理由；
- (b) 申請人並無提交補充文件，支持其覆核申請；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界指出，由馬會道通往申請地點的通道是不合標準的鄉村小徑，不適宜中型／重型貨車行駛。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期擬議發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請地點位於鄉郊村落地區，毗連茂密林地，但部分林地已遭清除，

用作露天貯物。擬議用途與四周環境不相協調。批准這宗個案可能會進一步破壞現有景觀；

- (d) 在公眾查閱期內並無接獲公眾意見。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見；申請地點所屬選區的北區區議員及塘坑（上）居民代表支持這宗申請；同樣在第16條階段提出反對的塘坑（下）居民代表則關注擬議發展可能造成環境和道路安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點坐落於第3類地區內，不應獲得從優考慮，況且當局已對申請地點的違例發展採取強制執行行動。城規會分別於二零零四年和二零零五年拒絕兩宗先前申請，城市規劃上訴委員會亦於二零零六年駁回一宗上訴申請，規劃情況至今沒有改變。申請人並無提交任何技術評估，證明擬議發展不會影響附近地區的環境。

19. 由於委員沒有提出問題，主席表示覆核聆訊程序已經完成。主席多謝規劃署代表出席會議。許惠強先生於此時離席。

#### 商議部分

20. 主席說，自先前的申請遭拒絕以來，規劃情況並無任何改變，而且有政府部門表示關注。委員備悉，申請人並無提交技術評估，證明這宗申請在技術上是可行及在環境方面是可以接受的，因此認為並無理據支持這宗個案。

21. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 13D），因為申請地點從未獲批給規劃許可，政府部門對這宗申請有負面意見，而區內人士亦表示關注。申請人並無提交技術方面的資料，以

證明申請用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響。」

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/ST/658

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處

(城規會文件第 8010 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

22. 譚鳳儀教授就此議項申報利益，因為譚教授持有一個駿景園單位，而屋苑的業主關注組已提出反對這宗申請。簡松年先生亦就此議項申報利益，因為簡先生是銀禧花園的名譽法律顧問，亦是駿景園一個單位的業主，而兩個屋苑的業主關注組已提出反對這宗申請。由於這是一宗延期申請，委員同意兩人無須離席。

23. 秘書說，申請人要求城規會延期考慮這宗覆核申請，以便有時間擬備文件，包括就拒絕申請的理由作出回應，並準備一些技術資料支持其覆核申請。有關文件可於數星期內提交。申請延期的理據符合城規會就「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」頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 33）所訂準則。

24. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期考慮這宗申請。城規會亦同意，這宗申請須在收到申請人的補充文件當日起計三個月內提交城規會考慮。申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。城規會並同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/310  
擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶、「政府、機構或社區」地帶和  
「綠化地帶」的元朗唐人新村第 121 約地段第 2131 號  
興建分層住宅及略為放寬地積比率限制  
(城規會文件第 8011 號)

---

[會議以廣東話進行。]

25. 秘書指出，城規會先前已四次應申請人的要求延期考慮這宗申請，以便申請人有時間諮詢政府部門和準備進一步資料，並等待城規會對經修訂計劃編號 A/YL-TYST/343 和 A/YL-TYST/366 作出決定。

26. 申請人要求延期的另一原因，是等待該名申請人提交的另一宗申請（編號 A/YL-TYST/366）的申請結果，因為有關結果會影響到今次這宗申請。二零零八年二月一日，小組委員會在有附帶條件下批准該宗編號 A/YL-TYST/366 的申請，但申請人表示須待收到已確認的會議記錄後才決定如何處理今次的申請。

27. 秘書指出，申請延期的理據符合城規會就「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」頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 33）所訂準則。

28. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期考慮這宗申請。城規會亦同意，這宗申請須在收到申請人的補充文件當日起計三個月內提交城規會考慮。申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。城規會並同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

根據《城市規劃條例》第 8 條將  
《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/19A》

呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8012 號)

---

[會議以廣東話進行。]

29. 秘書簡介該份文件。由於《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/19A》(下稱「該圖」)的考慮申述程序已經完成，現時可把該圖呈交行政長官會同行政會議核准。該圖重新編號為 S/K2/20，以便呈交行政長官會同行政會議。當局亦藉此機會更新該圖「說明書」的內容，以配合該圖最新的情況和區內最新的發展。

30. 經進一步商議後，城規會：

- (a) 同意《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/19A》及其《註釋》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《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/19A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的整體規劃意向和目標；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]

《市區重建局海壇街／桂林街及北河街  
發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》  
關於進一步申述的資料文件  
(城規會文件第 8013 號)

---

[會議以廣東話進行。]

31. 秘書匯報，下列委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 ]  
規劃署署長

譚贛蘭女士 地政總署署長	]	市建局非執行董事
陳家樂先生	]	
夏鏊琪女士 民政事務總署助理署長(2)		市建局規劃、拓展及文物保護 委員會增選委員
賴錦璋先生	-	曾任市建局非執行董事
黃澤恩博士	]	
林雲峰教授	]	近期與市建局有業務往來

32. 由於委員不用就此議項作出商議，故同意上述委員無須離席。

33. 秘書匯報，城規會於二零零七年六月一日展示《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》（下稱「該圖」），為期兩個月，期內接獲五份有效申述。在申述公布期間，當局接獲兩份有效意見，其中一份由 Ho King-ho 先生（其與申述編號 1 和 2 有關）提出。二零零七年六月一日，城規會在考慮該五份申述和兩份意見後，決定順應申述編號 2 至 4 的部分而建議修訂該圖，在計算地積比率時，把海壇街和通州街之間的一段北河街剔除於外。二零零七年十二月七日，城規會展示該圖《註釋》的建議修訂，為期三個星期，期內接獲 Ho King-ho 先生作出的一份進一步申述，反對把該段北河街剔除於地積比率計算。所持理由是北河街提供公眾休憩用地、紓緩景觀／噪音的空間及通風廊，而在計算發展項目的地積比率時，應考慮整體的建築形式和可能帶來的影響。

34. 根據條例第 6D(1)條，城規會根據條例第 6B(8)條建議任何修訂，在該等建議修訂的公眾查閱期間，任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後根據第 6B(8)條建議的，則該人除外)可就該等建議修訂向城規會作出進一步申述。Ho King-ho 先生是其中一名原提意見人，而城規會在二零零七年十一月九日聆訊原申述和意見時已考慮他的意見，由於該進一步申述由他作出，因此，根據條例第 6D(1)條，該進一步申述當作無效並須視為不曾作出。

35. 經進一步商議，委員同意，根據條例第 6D(1)條，該進一步申述當作無效並須視為不曾作出。

### 議程項目 10

[公開會議]

《市區重建局海壇街／桂林街及北河街  
發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》  
通過擬議修訂  
(城規會文件第 7985 號)

---

[會議以廣東話進行。]

36. 秘書匯報，下列委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 規劃署署長	]	
譚贛蘭女士 地政總署署長	]	市建局非執行董事
陳家樂先生	]	
夏鎋琪女士 民政事務總署助理署長(2)		市建局規劃、拓展及文物保護 委員會增選委員
賴錦璋先生	-	曾任市建局非執行董事
黃澤恩博士	]	近期與市建局有業務往來
林雲峰教授	]	

37. 由於委員不用就此議項作出商議，故同意上述委員無須離席。

38. 秘書匯報，城規會於二零零七年六月一日展示《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》（下稱「該圖」），為期兩個月，期內接獲

五份有效申述。在申述公布期間，當局接獲兩份有效意見，其中一份由 Ho King-ho 先生（其與申述編號 1 和 2 有關）提出。二零零七年六月一日，城規會在考慮該五份申述和兩份意見後，決定順應申述編號 2 至 4 的部分而建議修訂該圖，在計算地積比率時，把海壇街和通州街之間的一段北河街剔除於外。二零零七年十二月七日，城規會展示該圖《註釋》的建議修訂，為期三個星期，期內接獲 Ho King-ho 先生作出的一份進一步申述。城規會在討論議程項目 9 時已同意，根據條例第 6D(1) 條，該進一步申述當作無效並須視為不曾作出，因此，當局並無接獲有效的進一步申述。請委員確認各項建議修訂，作為該圖的一部分。

39. 經進一步商議後，委員同意，城規會所作修訂須成為發展計劃草圖的一部分。依據條例第 6H 條，該圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解，有關修訂須供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就草圖作出決定為止。當局會把城規會的決定告知建築事務監督及有關政府部門，並向這些部門提供有關修訂的複本。

### 議程項目 11

[公開會議]

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15》

關於考慮申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8014 號)

[會議以廣東話進行。]

40. 秘書匯報，陳華裕先生在觀塘持有一個住宅單位，故此就本議項申報利益。葉天養先生的配偶在觀塘持有一個住宅單位，故亦就本議項申報利益。由於委員不用就此議項作出商議，故同意兩人無須離席。

41. 秘書匯報，二零零七年十月五日，城規會根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15》（下稱「該圖」），以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，當局接獲五份以私人名義作出的有

效申述。二零零七年十二月十四日，城規會公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期內接獲一份有效意見。

42. 她繼而表示，由於只有五份申述和一份意見，故此由城規會全體委員聆訊該等申述和意見比委任一個申述聆訊小組委員會有效率。聆訊可在城規會例會中進行，無須另行召開聆訊會議。這項安排應不會延遲完成考慮申述的程序。由於申述涉及同一用地，建議城規會全體委員一併考慮該等申述和有關意見。城規會全體委員將於二零零八年三月十四日根據條例第 6B 條考慮該等申述和意見。

43. 委員同意，該宗聆訊在城規會例會中進行，無須另行召開會議。根據條例第 6B 條召開的聆訊暫定於二零零八年三月十四日進行。

## 議程項目 12

[公開會議]

《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/1》和《市區重建局觀塘市中心－月華街地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA2/1》  
關於考慮申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8015 號)

---

[會議以廣東話進行。]

44. 秘書匯報，下列委員就此議項申報利益：

- |                                 |   |                          |
|---------------------------------|---|--------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長                 | ] |                          |
| 譚贛蘭女士<br>地政總署署長                 | ] | 市建局非執行董事                 |
| 陳家樂先生<br>夏鎂琪女士<br>民政事務總署助理署長(2) | ] | 市建局規劃、拓展及文物保護<br>委員會增選委員 |
| 賴錦璋先生                           | - | 曾任市建局非執行董事               |

- |       |   |                                                              |
|-------|---|--------------------------------------------------------------|
| 黃澤恩博士 | ] |                                                              |
| 林雲峰教授 | ] | 近期與市建局有業務往來                                                  |
| 陳華裕先生 | ] | 在觀塘持有一項物業，並為 Kwun Tong District Advisory Committee of URA 委員 |
| 葉天養先生 | ] | 其配偶在觀塘持有一項物業                                                 |

45. 由於委員不用就此議項作出商議，故同意上述委員無須離席。

46. 秘書匯報，二零零七年十月五日，城規會根據條例第 5 條展示《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/1》（圖 1）和《市區重建局觀塘市中心－月華街地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA2/1》（圖 2），以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，當局接獲 442 份有效申述。城規會於二零零七年十二月十四日公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期內接獲五份有效意見。

47. 鑑於兩份發展計劃圖深受公眾關注，故此建議該等申述和意見由城規會全體委員考慮。有關聆訊可在城規會例會中進行，無須另行委任一個申述聆訊小組委員會。這項安排應不會延遲完成考慮申述的程序。由於申述涉及同一用地，所提出的問題性質相似，故此建議城規會全體委員一併考慮該等申述和有關意見。城規會全體委員將於二零零八年三月十四日根據條例第 6B 條考慮該等申述和意見。

48. 委員同意，該宗聆訊在城規會例會中進行，無須另行召開會議。根據條例第 6B 條召開的聆訊暫定於二零零八年三月十四日進行。

### 議程項目 13

[公開會議]

《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/11》  
關於考慮申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8017)

---

[會議以廣東話進行。]

49. 秘書匯報，二零零七年十月二十六日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/11》（下稱「該圖」），以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，當局接獲三份有效申述。二零零七年一月四日，城規會公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期內並無接有效的意見。

50. 由於只有三份申述，故此由城規會全體委員聆訊該等申述和意見比委任一個申述聆訊小組委員會有效率。聆訊可在城規會例會中進行，無須另行召開聆訊會議。這項安排應不會延遲完成考慮申述的程序。由於申述編號 1 和 2 均反對同一土地用途地帶，性質相似，故此建議一併考慮；申述編號 3 大致支持各項建議修訂，並對區內附近土地用途提出意見，可在同一會議內另作聆訊。城規會全體委員將於二零零八年三月十四日根據條例第 6B 條考慮該等申述。

51. 委員同意，該宗聆訊在城規會例會中進行，無須另行召開會議。根據條例第 6B 條召開的聆訊暫定於二零零八年三月十四日進行。

### 議程項目 14

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

52. 議事完畢，會議於上午十一時十五分結束。