

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一五年十二月十八日上午九時舉行的  
第 548 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

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

楊偉誠先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

**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  
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
簡重思女士

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一五年十二月四日第 547 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一五年十二月四日第 547 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告無續議事項。

### 荃灣及西九龍區

[城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/431 擬在劃為「工業」地帶的葵涌工業街 16 至 22 號  
作播音室、電視製作室及／或電影製作室、  
資訊科技及電訊業、場外投注站、辦公室、  
食肆、教育機構、政府診所和商店及服務行業用途  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/431A 號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於葵涌，申請處所的擁有人與長江和記實業有限公司(下稱「長江和記公司」)有關。LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有

限公司(下稱「梁黃顧公司」)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：

- 劉興達先生 — 目前與長江和記公司及 LLA 公司有業務往來；
- 何培斌教授 — 目前與長江和記公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 過往曾與 LLA 公司有業務往來；
- 李律仁先生 — 目前與梁黃顧公司有業務往來；以及
- 梁宏正先生 — 在葵涌擁有一個辦公室。

4. 小組委員會備悉李律仁先生及梁宏正先生因事未能出席會議。小組委員會認為劉興達先生及何培斌教授涉及直接利益，並同意他們應暫時離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

5. 秘書亦報告，文件第 11 頁的替代頁以修訂第 10.1.9 段已送交委員參閱。

[劉興達先生及關偉昌先生此時暫時離席，何培斌教授於此時離席。]

#### 簡介和提問部分

6. 城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲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事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬作播音室、電視製作室及／或電影製作室、食肆、教育機構、資訊科技及電訊業、場外投注站、辦公室、政府診所和商店及服務行業用途(只限設於經大規模改建的現有建築物)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長對這宗申請有所保留。他表示在規劃署二零一五年八月十一日公布的「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)中，並沒有建議改劃申請地點，並擔心批准這宗申請會令工業用地數量進一步減少。他亦指出擬議大規模改裝建築物會影響申請處所內的現有經營者。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在三個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)合共收到 965 份公眾意見書，當中有 963 份反對這宗申請，理由是申請處所仍在積極營運，而且租用率高；這宗申請並不符合活化低租用率工廈的意向，當局應就香港的工業發展提供更多支持；以及會造成排污、交通及行人安全方面的負面影響。餘下兩份意見書沒有表明觀點。發出文件後，城規會共接獲 78 份反對這宗申請的逾期提出公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。大規模改裝工廈的建議大致符合城規會規劃指引 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的(規劃指引編號 25D)，因為申請地點容易到達，並且接近葵興港鐵站；有關地區的辦公室或其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，辦公室及商業樓面空置率分別只是 3.6% 及 7.5%；擬議發展會提供足夠的停車及上落客貨設施及擬議商業／辦公室用途的運作不會對區內道路網的交通情況造成負面影響；以及擬議發展與周圍的用途並非不相協調，並可於區內提供／保留就業機會。擬議發展亦符合政府鼓勵整幢改裝工廈的政策。整幢改裝工廈的建議不會導致現有樓宇體積增加，亦不會對附近地區造成交通、環境、防火、視覺及景觀方面的嚴重負面影響。葵涌的「工業」地帶內亦有 5 宗獲批准的同類申請。至於工業貿易署署長的關注，這宗申請不會改變申請地點現時的「工業」地帶用途。批准這宗申請只以該現有

大廈整段的使用期為限，不會妨礙申請地點作一般工業用途以應付未來需求的長遠規劃意向。至於所接獲的公眾意見書，上文所述的規劃評估及政府部門的意見亦適用。

7. 副主席問及申請處所的現時用途及 5 宗整幢改裝的同類申請，城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲先生回應說，現時的用途與工業有關，倘這宗申請獲得批准，可能需要移離申請處所。至於 5 宗同類申請，目的是把「工業」地帶內的整幢處所由工業用途整幢改裝為商業／辦公室用途，但有關處所在提出申請時的租用率則不詳。副主席說工廈活化政策針對空置或未盡其用的工廈。這宗擬議整幢改裝工廈的申請是否符合政府政策是一個疑問，因為申請處所租用率高。邢江洲先生回應說，根據上述政策，工廈整幢改裝須符合幾個準則。第一，有關大廈樓齡須不少於 15 年，並位於「工業」地帶、「商業」或「其他指定用途」註明「商貿」地帶。第二，申請須由大廈全部業主提出。第三，大廈改裝後建築物高度及樓宇體積不會增加。第四，大廈於豁免期間不會回復作工業用途。第五，大廈將來重新發展時須繳付十足市值土地補價。這宗擬議整幢改裝工廈的申請大致符合上述準則。

8. 一名委員注意到申請處所仍在積極營運，故詢問租用率是否考慮這宗申請的一個因素。主席說租用率是現有工廈整幢改裝申請的規劃考慮因素之一。

9. 一名委員詢問工廈活化政策下整幢改裝的免繳土地補價／免繳豁免費用及申請處所的用途地帶，邢江洲先生回應說，活化政策會於二零一六年三月三十一日結束。就二零一六年三月後提交的申請，工廈業主須就整幢改裝大廈繳付土地補價。至於所劃用途地帶，根據 2014 年分區研究的結果，申請處所及其周圍地區的會保留為「工業」地帶。

10. 主席要求闡述申請處所的目前用途。邢江洲先生回應說，申請處所是 22 層高的混合用途工廈，包括兩層停車場、數據中心、貨倉、辦公室及物流公司。當中有 10 層由一家資訊科技公司租用，而所接獲的公眾意見書有超過九成來自該公司僱員。一名委員注意到，該資訊科技公司是租戶，在申請處所內設有辦公室、貨倉、貯存庫、包裝設施及製造廠。

11. 主席表示擬議發展所提供的泊車設施不符合《香港規劃標準與準則》所載的規定，並詢問為何運輸署認為擬議設施可以接受。運輸署助理署長鄧偉亮先生回應說，運輸署所關注的主要是擬議診所用途會提供的停車位和上落客貨設施。由於申請人已確定改裝後會在申請處所內提供不超過 5 個作診所用途的診症室，運輸署並不反對這宗申請。然而，倘這宗申請獲得批准，會建議就提交並落實車輛通道、停車場及上落客貨處的建議施加一項規劃許可附帶條件。

12. 一名委員問及所接獲的公眾意見書，邢江洲先生回應說，共接獲 965 份公眾意見書，當中 963 份反對這宗申請，餘下兩份沒有表明觀點。

### 商議部分

13. 副主席說二零一五年八月公布的 2014 年分區研究中，並沒有建議把申請地點改劃，申請地點及周圍地區的土地用途會保留為「工業」地帶。他認為研究結果顯示政府的意向是要保留工廈以滿足未來對工業用途的需求。第二，根據工廈活化政策申請豁免土地補價以便整幢改裝工廈會於二零一六年三月三十一日結束。第三，工業貿易署署長對這宗申請有所保留，並擔心批准申請會進一步減少工業用地的數量。最後，申請處所租用率高。鑑於上述各點，副主席說即使擬議整幢改裝工廈的申請大致符合規劃指引編號 25D，考慮到現時的規劃情況，當局認為改裝該工廈並不適當。

14. 一名委員不支持這宗申請，表示申請處所的主要租戶是一間配備大量先進機械設備的區域高科技公司。倘擬議整幢改裝申請處所會令該公司須遷置，則有可能會導致該公司倒閉，而香港的高科技產業發展也會受到窒礙。

15. 一名委員對這宗申請有所保留，指出申請處所及周圍地區的工業活動頻繁，申請地點所劃的用途地帶會繼續保留為「工業」以便利工業發展。此外，根據規劃指引編號 25D，如果擬議的商業／辦公室發展計劃所在土地是位於工業區內需要重建或重整的範圍，才可獲城規會從優考慮。

16. 另一名委員同意其他委員的意見，並說由於申請處所租用率高，擬議整幢改裝該工廈並不符合政府活化空置或未盡其用的工廈的政策。可容納貨倉／存放場及物流公司等用途的工廈亦有需求。當局不應只優惠商業／辦公室發展。

17. 為回應部分委員先前的提問及為這宗申請的討論提供方面，秘書說規劃指引編號 25D 適用於考慮「工業」地帶內的申請，與工廈活化政策無關。考慮這宗申請時應顧及三個考慮因素，即相關的城市規劃委員會指引、申請處所及其周圍地區的背景，以及現行的政府政策。兩宗毗鄰申請處所的同類申請(編號 A/KC/361 及 A/KC/409)，均為整幢工廈改裝，在二零一五年八月公布 2014 年分區研究結果之前已獲小組委員會批准，而這宗申請則是研究結果公布後首宗整幢改裝工廈的申請。申請編號 A/KC/361 的樓宇是一幢 5 層高空置工廈，樓齡 45 年；申請編號 A/KC/409 的樓宇是倉庫，申請人聲稱該倉庫未盡其用。秘書續說，小組委員會先前考慮過本港其他工業區背景類似的申請，並在 2014 年分區研究的結果公布之後，批准了安樂村一宗整幢工廈改裝作食肆、辦公室和商店及服務行業用途的申請。

18. 一名委員說小組委員會應從規劃角度考慮這宗申請，以決定擬議改變用途是否恰當。主席說工廈活化政策的目的是藉提供財政誘因鼓勵把整幢工廈改裝，但亦應評估擬議整幢工廈改裝是否適當。在「工業」地帶內整幢改裝工廈作第二欄用途，須申請規劃許可，而小組委員會應按個別情況評估每宗申請。

19. 副主席就泊車及上落客貨設施供應不足而提出問題，鄧偉亮先生回應說，申請人已提交進一步資料，確定為擬議診所用途提供的診症室不超過 5 間。申請人亦不反對施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實車輛通道、停車場及上落客貨處建議。

20. 主席備悉委員普遍不支持這宗申請，並審視規劃指引編號 25D 的主要規劃準則。主席指出申請處所的位置容易接達公共交通設施，就提供泊車及上落客貨設施而言，運輸署對這宗申請不表反對。然而，申請人未能證明有關地區的辦公室或其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動。此外，有數塊



適合的其他用地，例如毗鄰的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，可容納附近的辦公室／商業樓宇，以及 2014 年分區研究建議把有關「工業」地帶保留為「工業」地帶。申請人亦未能證明擬議整幢工廈改裝會對該區的一般外觀和環境帶來顯著改善。一名委員亦說申請處所及周圍工廈空置率低，因此沒有迫切改建申請處所作商業／辦公室用途的需要。因此，擬議整幢改裝該工廈並非完全符合規劃指引編號 25D。

21. 委員繼而審視文件第 13.2(a)段建議的拒絕理由。主席說應加入一個拒絕理由，以指出申請處所及有關「工業」地帶目前工業活動頻繁，而有關規劃指引編號 25D 的拒絕理由應該修改，以反映申請人未能證明擬議整幢改裝該工廈能夠為周圍地區帶來改善。委員同意。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 擬議整幢改裝該工廈不符合「工業」地帶的規劃意向，即主要用作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付以生產為主導的工業的需求；
- (b) 申請處所仍在積極營運，而涵蓋申請地點的中葵涌工業區工業活動頻繁，《2014 年全港工業用地分區研究》建議把該申請地點保留為「工業」地帶；以及
- (c) 擬議整幢改裝該工廈並不符合城市規劃委員會規劃指引 25D，因為申請人未能提供資料證明擬議整幢改裝該工廈會對該區的一般外觀和環境帶來顯著改善、有關地區的辦公室或其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，以及附近沒有適合的其他用地，可容納的擬議的辦公室及商業樓宇。」

[主席多謝城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲先生出席會議，解答委員的提問。邢先生此時離席。]

[劉興達先生及關偉昌先生此時返回席上，劉文君女士及楊偉誠先生此時到席。]

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及城市規劃師／荃灣及西九龍黃杏兒女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/127 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶及部分位於規劃區範圍界線外的地方的青衣担杆山路青衣市地段第 14 號及第 15 號和毗連政府土地興建臨時混凝土配料廠(為期五年)(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/127D 號)

---

23. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| 劉興達先生 | — 目前與艾奕康公司、LLA 公司及彼安托公司有業務往來；    |
| 林光祺先生 | — 以前曾與艾奕康公司、LLA 公司及彼安托公司有業務往來；以及 |
| 劉文君女士 | } 目前與艾奕康公司有業務往來。                 |
| 何培斌教授 |                                  |

24. 小組委員會備悉何培斌教授已離席。由於劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

25. 城市規劃師／荃灣及西九龍黃杏兒女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建臨時混凝土配料廠，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段及附錄 5。政府部門的主要意見撮述如下：
  - (i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為申請人未能證明擬議發展項目不會對道路網造成負面的交通影響；
  - (ii) 從交通管理角度而言，警務處處長反對這宗申請，因為近年接獲越來越多有關担杆山路現有混凝土配料廠貨車違例停車的投訴。倘進行擬議發展項目，預期會令附近的交通更擠塞及造成嚴重阻塞；
  - (iii) 海事處處長不同意申請人所說這宗申請的擬議海運及靠泊操作類似申請地點的現有船廠活動，並認為使用繫泊設備的擬議海運操作及貨物運送會對附近和區內的船廠造成負面影響，而且區內的淺水環境亦會構成水深限制及安全問題。申請人亦尚未把繫泊設備裝設好；以及
  - (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在五個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 240 份公眾意見書。公眾意見書提出的理由撮述如下；

- (i) 有 48 份意見書支持這宗申請，理由是擬議發展項目有助促進香港工業的生產力；擬議發展項目造成的環境影響不太壞，預期不會對工人的健康造成負面影響；以及申請地點的位置適合及可改善北青衣海旁的視覺外貌；
  - (ii) 有 185 份意見書反對這宗申請，理由是擬議發展項目會對環境、交通、健康及附近的船廠作業造成負面影響；以及申請地點過去長期用作船塢可能會造成污染源；以及
  - (iii) 有 7 份意見書就這宗申請提出一般的看法，包括對負面交通、環境和健康影響的關注、監測空氣污染的緩解措施，以及限制在青敬路及青荃橋使用貨車，以避免對居民造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人未能在海事影響評估中證明運輸躉船的繫泊安排可行，以及擬議發展對海上交通不會造成負面影響。申請人亦未能在交通影響評估中證明擬議發展不會對道路網造成負面交通影響，而且還有交通管理方面的關注事宜。倘進行擬議發展項目，預期會令附近交通更擠塞及造成嚴重阻塞。至於所接獲的公眾意見書，上述的規劃評估及政府部門意見亦相關。

26. 主席表示申請地點有一條海上直接通道，供擬議發展項目運送原料，但預拌混凝土會經陸路運送。他詢問每小時經担杆山路離開和進入申請地點的混凝土貨車交通量、担杆山路沿路目前的交通情況及混凝土貨車會經過的住宅發展項目數目。城市規劃師／荃灣及西九龍黃杏兒女士回應說，根據申請人提交的交通影響評估，擬議發展項目每小時會產生的單程行車量為 8 架混凝土貨車(即雙線行車量為 16 架混凝土貨車)。至於離開和進入申請地點的混凝土貨車路線，混凝土貨車會駛過青衣北岸公路再經担杆山路西面部分進入申請地點。由於担杆山路東面部分沿路限制所有超過 7 米長的貨車行駛，混凝土貨車離

開申請地點時須右轉進入青衣北岸公路，不會駛經担杆山路東面部分。因此，位於担杆山路沿路的担杆山交匯處以北的住宅發展項目所受的交通噪音影響會極微。

27. 副主席詢問位於申請地點以西的現有混凝土配料廠的行車路線，黃杏兒女士回應說，其行車路線與擬議發展項目的路線相似。副主席續問現有混凝土配料廠是否有一條海上直接運輸通道。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生說他手頭沒有該等資料。他補充說現有混凝土配料廠的生產量十分高，根據最近一次實地視察所見，曾有約 10 至 20 架混凝土貨車在同一時間沿担杆山路西面部分排隊運送預拌混凝土。

#### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明為擬議混凝土配料廠使用私人繫泊設備進行擬議躉船操作可行及不會對附近的海上安全及船廠造成負面影響；
- (b) 申請人未能證明擬議發展項目不會對道路網造成負面交通影響和引起交通管理方面的關注事宜；以及
- (c) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令有關海區的海上交通安全問題加劇，以及對道路網造成負面交通影響和引起交通管理方面的關注事宜。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生和城市規劃師／荃灣及西九龍黃杏兒女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/130 為批給在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的青衣担杆山路 98 號青衣市地段第 102 號(部分)作擬議臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可續期五年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/130 號)

---

29. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港小輪(集團)有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及萬隆工程顧問有限公司(下稱「萬隆公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                       |
|-------|---|---------------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來；                         |
| 林光祺先生 | — | 以前曾與恒基公司、英環公司及萬隆公司有業務往來；              |
| 陸觀豪先生 | — | 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，中大曾接受恒基公司主席家屬的捐款； |
| 何培斌教授 | — | 中大僱員，中大曾接受恒基公司主席家屬的捐款；而目前與陳錦敏公司有業務往來； |
| 霍偉棟博士 | — | 香港大學僱員，香港大學曾接受恒基公司主席家屬的捐款；以及          |
| 劉文君女士 | } | 目前與英環公司有業務往來。                         |
| 張孝威先生 |   |                                       |

30. 小組委員會備悉張孝威先生因事未能出席會議，而何培斌教授已離席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意陸觀豪先生、林光祺先生、劉文君女士及霍偉棟博士可留在席上。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

31. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自對上一次延期以來，申請人已提交環境評估、已更新的污染評估報告；以及已修訂的位置圖、地盤平面圖、布局設計圖、截視圖及交通安排計劃。

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請的第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/252 略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的佐敦德成街 2 號的建築物高度限制，以作准許的住宅發展(分層住宅)和商店及服務行業及／或食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/252 號)

---

33. 秘書報告，東方綠化有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司，亦是太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他與太古公司有

業務往來。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，因此同意劉興達先生可留在席上。

34. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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小組委員會考慮。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小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。



## 港島區

### 議程項目 7

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H3/8

申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》

- 把位於上環荷李活道 122A 至 130 號及毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶
- 把文武廟廟宇組群部分及青年旅舍用地的建築物高度限制，分別訂為一層及主水平基準上 97 米
- 修訂土地用途表，把「住宿機構(只限旅舍)」用途納入擬議「政府、機構或社區(2)」地帶的第一欄；除非另有訂明，「住宿機構」用途會保留作「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/8 號)

---

36. 秘書報告，這宗申請由東華三院提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| 陳祖楹女士 | — 其父是東華三院顧問局成員；              |
| 劉興達先生 | — 目前與杜立基公司及奧雅納公司有業務往來；       |
| 林光祺先生 | — 以前曾與杜立基公司、英環公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — 目前與奧雅納公司有業務往來；             |

以及

劉文君女士

張孝威先生

} 目前與英環公司有業務往來。

37. 小組委員會備悉陳祖楹女士及張孝威先生因事未能出席會議，而何培斌教授已離席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士可留在席上。

38. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應政府部門的意見，包括進行相關的技術評估。這是申請人首次要求把申請延期。

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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小組委員會考慮。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小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/425

擬在劃為「住宅(甲類)12」地帶、

「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的

上環伊利近街 37 至 39 號及堅道 73 至 73E 號

擬議綜合商業／住宅發展第四及第五層經營食肆和商店及服務行業

(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/425A 號)

---

40. 秘書報告，申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司樂晶有限公司提交，而陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益；

- 劉興達先生                    — 目前與恒基公司有業務往來；
- 林光祺先生                    — 以前與恒基公司有業務往來；
- 陸觀豪先生                    — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，中大曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 何培斌教授                    — 中大僱員，中大曾接受恒基公司主席家人的捐款；而目前與陳錦敏公司有業務往來；以及
- 霍偉棟博士                    — 香港大學僱員，香港大學曾接受恒基公司主席家人的捐款。

41. 小組委員會備悉何培斌教授已離席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意林光祺先生、陸觀豪先生及霍偉棟博士可留在席上。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

42. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自對上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括交通影響評估。相關政府部門對擬議發展仍提出問題／關注，並要求申請人提交額外的技術評估。

43. 經商議後，小組委員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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是

這宗申請的第二次延期，而小組委員會亦已給其合共四個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/427 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)7」地帶的西營盤忠正街 6 至 18 號進行綜合商業／住宅發展(分層住宅、食肆和商店及服務行業用途)及略為放寬建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/427A 號)

---

44. 秘書報告，申請地點位於西營盤，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與杜立基公司及奧雅納公司有業務往來；       |
| 林光祺先生 | — | 以前曾與杜立基公司、英環公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 劉文君女士 | } | 目前與英環公司有業務往來；              |
| 張孝威先生 |   |                            |
| 何培斌教授 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來；以及           |
| 梁宏正先生 | — | 其母親在西營盤擁有一個辦公室。            |

45. 小組委員會備悉張孝威先生及梁宏正先生因事未能出席會議，而何培斌教授已離席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士可以留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其準備進一步資料(包括空氣流通評估)，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自對上一次延期以來，申請人已提交經修訂的地面層圖則及定質空氣流通評估。規劃署認為有關評估不可接受，因此，申請人需要更多時間回應規劃署的意見。

47. 經商議後，小組委員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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請的第二次延期，而小組委員會亦已給其合共四個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[何立基先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/142 擬在劃為「綠化地帶」的鰂魚涌英皇道 986 號  
西北面的政府土地闢設宗教機構(廟宇重建)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/142A 號)

---

48. 秘書報告，已在會上呈閱文件第 13 頁的替代頁，用以修訂文件第 10.1.9b 段，請委員參考。黃善永先生先生於康怡花園擁有一個物業，而關偉昌先生和霍偉棟先生亦各自於太古城擁有一個物業，他們已就此議項申報利益。由於黃先生、關先生和霍先生的物業均並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留席。

#### 簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設宗教機構(廟宇重建)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。各部門的主要意見撮載如下：
  - (i) 民政事務局局長確認申請人屬慈善宗教組織，對擬議廟宇及化寶爐給予政策上的支持；
  - (ii) 從岩土角度而言，土木工程拓展署土力工程處處長不支持這宗申請，亦不同意讓申請人延遲提交土力報告；
  - (iii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人未有提供補充資料，以處理環境方面的問題，以及證明擬議發展在環境方面的可接受程度；
  - (iv) 建築署總建築師／管理統籌處 2 對外露的擋土構築物／基腳底座表示關注，因為其規模似乎太大，或會造成負面的視覺影響；
  - (v) 從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因

為擬議重建項目會對「綠化地帶」內的樹木造成負面影響，以及批准這宗申請或會立下不良先例；以及

- (vi) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲九份公眾意見書，當中五份反對這宗申請，理由是擬議重建項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」；亦關注會影響斜坡岩土方面的穩定性、以及對區內人士造成噪音、空氣及排污方面的滋擾；缺乏保育現有廟宇構築物的相關資料；以及批准這宗申請，或會為「綠化地帶」內的其他申請立下不良先例。餘下四份公眾意見支持這宗申請，理由是該廟宇歷史悠久；擬議重建項目可讓區內居民繼續到廟宇供奉，亦可成為鰂魚涌的新地標，有助該區的文化發展。當中一名提意見人同時認為斜坡安全及防火是重要事宜；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請，擬議重建項目並不符合城規會規劃指引編號 10，因為申請人未有提供理據證明擬議重建項目不會對該區的視覺、山坡穩定性、環境和自然景觀造成負面影響。此外，該區的「綠化地帶」內未有獲小組委員會批准的同類申請。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請獲批准，累積影響所及，會令整體環境質素下降。至於公眾意見，上文的規劃評估及部門意見也適用。支持意見中關於該廟宇歷史悠久及其對區內文化十分重要的觀點，已予備悉。

50. 主席詢問，相對於是次申請的擬議重建項目，原有及現有廟宇的位置及規模大小如何。高級城市規劃師／港島黎惠珊女士回應說，根據文件圖 A-2，原有廟宇以黃色標示，其位置及規模可參考先前的測量圖。據申請人所述，原有廟宇於八十

年代倒塌，現有廟宇則佔申請地點北面的部分。擬議重建項目將涵蓋現有廟宇及其南面一塊土地。至於原有及現有廟宇的規模，黎惠珊女士表示手頭上未有該等資料。然而，根據文件圖 A-2 所標示的地區，擬議重建項目的地盤總面積約為 186 平方米，應較原有廟宇大一點。申請地點南部獲納入擬議重建項目的土地為現有廟宇的擴建部分。

51. 主席就文件附錄 I 圖 2-2 提問，黎惠珊女士回答說，該圖顯示原有廟宇（貌似涼亭的構築物）的橫截圖及布局圖。

《Chinese Temples in Hong Kong Island》一書的摘要有描述原有廟宇的建築設計，而《入廟拜神—遊走香港廟宇》及《香港民間神靈與廟宇探究》的摘要，亦有詳述二伯公的生平。有關書籍的摘要載於文件附錄 I。

52. 一名委員詢問二伯公大聖廟的規劃背景，以及其地盤面積的變化。黎惠珊女士回應說，原有廟宇所在用地最初獲納入一九六四年刊憲的《北角分區計劃大綱圖編號 LH8/31》，其後該用地大部分範圍獲納入鰂魚涌分區計劃大綱圖，並一直劃為「綠化地帶」，至今維持不變。原有廟宇在一九八零年代倒塌後，於一九八五年在沒有規劃許可的情況下，在位於「綠化地帶」內的現址重建。至於原有廟宇的地盤面積，倘比較一九六一年及一九七四年的測量圖，可得知地盤面積在這些年來有些改變。文件圖 A-2 的黃色部分標示原有廟宇，是參考一九七四年的測量圖所得的資料。

### 商議部分

53. 主席表示，儘管區內文物及文化應予以尊重，但擬議重建項目涉及一些尚未妥善解決的技術問題，項目發展規模亦龐大，而且申請地點南面部分毗鄰屬三級歷史建築的前鰂魚涌學校。

54. 副主席備悉該廟宇歷史悠久，但質疑為何擬議重建項目的地盤面積要較現時廟宇增加約五倍之多。鑑於項目位於山坡所引致的技術事宜及項目發展的規模，因此未能從寬考慮這宗申請。



55. 主席要求地區規劃處向申請人解釋，小組委員會尊重廟宇的歷史，但對擬議重建項目的技術事宜及規模方面的關注，申請人應予以適當處理。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請書內沒有理據證明擬議發展不會對該區的視覺、山坡穩定性、環境和自然景觀造成負面影響；以及

(b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請獲批准，累積影響所及，會令整體環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。黎女士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[劉興達先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/727 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的觀塘市中心一主地盤(介乎觀塘道、康寧道、物華街和協和街之間的地方)進行綜合重建，以作住宅及商業用途(包括酒店、辦公室、零售商店、公眾休憩用地、政府、機構或社區設施、公共交通交匯處及配套設施)(修訂核准總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/727 號)

---

57. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生  
(主席)  
以規劃署署長身分

李律仁先生

潘永祥博士

市建局董事會非執行董事；

黃善永先生  
以地政總署  
助理署長(區域1)  
身分

— 市建局董事會非執行董事的  
替補人員；

- |       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 張孝威先生 | — 市建局規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員；目前與英環公司有業務往來； |
| 邱浩波先生 | — 市建局灣仔分區諮詢委員會成員；                     |
| 何培斌教授 | — 市建局的保育顧問；目前與艾奕康公司有業務往來；             |
| 劉興達先生 | — 目前與市建局、艾奕康公司及弘達公司有業務往來；             |
| 劉文君女士 | — 目前與艾奕康公司、弘達公司及英環公司有業務往來；以及          |
| 林光祺先生 | — 以前與艾奕康公司、英環公司、雅邦公司、弘達公司及安誠公司有業務往來。  |

58. 小組委員會備悉李律仁先生和張孝威先生因事未能出席會議，而何培斌教授及劉興達先生已離席。小組委員會認為凌嘉勤先生、黃善永先生及潘永祥博士涉及直接利益，並同意請他們暫時離席。由於邱浩波先生涉及間接利益，而劉文君女士及林光祺先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可以留在席上。

[凌嘉勤先生及黃善永先生此時暫時離席，而潘永祥博士此時離席。]

#### 簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士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：

## 背景

- (a) 這宗申請由市建局提交，以修訂「觀塘市中心－主地盤進行綜合重建，以作住宅及商業用途」的總綱發展藍圖(申請編號 A/K14/576)。有關申請最初於二零零九年一月二十三日獲小組委員會批准，而申請人其後提交的三宗修訂核准總綱發展藍圖的申請均獲批准；
- (b) 申請地點在《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》上劃為「綜合發展區(1)」地帶，而該計劃區亦於《觀塘(南)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/20》上顯示。申請地點涵蓋整個「綜合發展區(1)」地帶(約 4.62 公頃)，並分為四個發展區，即第 2 至第 5 發展區。

## 擬議發展計劃

- (c) 與上一份核准計劃(申請編號 A/K14/576-3)相比，擬議修訂主要集中於第 2 及第 3 發展區的擬議重建項目。其主要發展規模維持不變，包括地盤面積、地積比率、總樓面面積、幢數、層數及上蓋面積。概括而言，擬議重建項目包括四幢住宅大樓，一幢辦公室連酒店及零售大樓，一幢政府、機構及社區大樓，建於包括公共交通交匯處及零售設施的平台上，申請地點中央則主要是公眾休憩用地。上一份核准計劃所作出的主要修訂概述如下：
  - (i) 把三房單位部分改為一房單位，以增加單位數量；
  - (ii) 略為提高住宅大樓建築物高度的下限；
  - (iii) 縮減平均單位面積；
  - (iv) 因人口增加而相應增加公共及私人休憩用地的供應；

- (v) 優化第 2 及第 3 發展區的平台布局設計、公共及私人休憩用地布局設計，以及住宅大樓附近隔音屏障的覆蓋範圍；
- (vi) 調整泊車位；以及
- (vii) 改變落實計劃的時間表；

#### *政府部門的意見*

- (d) 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

#### *公眾意見*

- (e) 在三個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 12 份公眾意見書，所提出的理由撮述如下：
  - (i) 有五份意見書支持這宗申請，理由是縮減單位面積以增加單位數量，可應付現時的市場需求；
  - (ii) 有五份意見書反對這宗申請，理由是擬議辦公室／酒店及政府、機構及社區大樓的建築物高度不相協調；申請地點與附近地區的接駁不足；欠缺可持續及全面的規劃；政府、機構及社區設施不足，以及沒有提供動態休憩用地；
  - (iii) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)就可能造成噪音影響提出意見，並建議倘申請獲得批准，應施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須採取紓減噪音影響的措施；以及
  - (iv) 九龍觀塘同仁街臨時小販市場互助委員會對闢設永久性小販市場的建議表示關注；以及

### 規劃署的意見

- (a) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議計劃維持上一份核准計劃的主要發展規範和主要規劃及設計特色，亦大致符合二零零七年九月七日城規會通過的規劃大綱所載的規劃及設計規定。至於擬議計劃所提出的改變及相關技術事宜，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但倘若批准申請，則須施加適當的規劃許可附帶條件。至於接獲的公眾意見，上述的規劃評估及部門意見亦相關，尤其是上一份核准計劃中商業大樓的建築物高度維持不變。至於關乎紓減噪音措施及臨時小販市場的意見，申請人及／或相關的政府部門已採取／會採取適當的行動。建議施加相關的規劃許可附帶條件，規定申請人須分別提交經修訂的噪音影響評估及闢設小販市場。

60. 一名委員詢問，為何第 4 及第 5 發展區的預計完工日期(二零二四年)為暫定日期，高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應說，擬議修訂主要集中於第 2 及第 3 發展區的擬議重建項目，而該兩個發展區的預計完工日期(即二零二一年)在擬議計劃下會維持不變。由於第 4 及第 5 發展區包括私人地段及政府土地，申請人預計需要更多時間進行收地及清拆工作，因此與上一份核准計劃相比，第 4 及第 5 發展區會延遲至二零二四年才完工。

61. 蘇月仙女士回應副主席的提問說，雖然擬議修訂主要集中於第 2 及第 3 發展區的擬議重建項目，但申請人須提交整個申請地點(涵蓋所有發展區)的總綱發展藍圖，因此申請人藉此機會提供第 4 及第 5 發展區最新的落實時間表。

62. 該名委員進一步詢問，倘申請獲得批准，城規會是否有權監察擬議重建項目的落實時間表。秘書回應說，倘小組委員會關注擬議重建項目的預計完工年期，通常會施加一項須提交落實時間表的規劃許可附帶條件。小組委員會會留意到就第 2 及第 3 發展區作出擬議修訂，主要是因為平均單位面積有變，而第 4 及第 5 發展區的經修訂落實時間表，只是所涉申請的補充資料。

63. 秘書進一步補充說，像這宗申請這般大規模的重建計劃只能提供暫定的落實時間表，並非不尋常。根據文件的繪圖 A-35，上一宗獲准的申請(編號 A/K14/576-3)亦指明第 4 發展區的落實日期為「暫定」日期。

#### 商議部分

64. 一名委員支持這宗申請，並認為由於難以預計擬議大規模重建計劃的收地及施工進度，因此指明有關落實時間表為暫定時間表是可以接受的。

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年十二月十八日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下文 (b)至(u)項所載的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 申請地點範圍內擬議商業發展的建築物高度不得超過主水平基準上 260 米；
- (c) 擬議眺望台須開放予公眾享用；
- (d) 就每個綜合發展地區提交地盤面積和總樓面面積的詳細分項資料，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實公共交通交匯處的建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實詳細的後移建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (g) 提交園境設計總圖，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 落實經批准的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提交季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交並落實擬議地面公眾休憩用地的園境設計總圖，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (k) 提交並落實保護樹木和樹木移植計劃，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的空氣流通評估，並落實評估所確定的紓緩影響措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的排水影響評估和經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長及環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 提交經修訂的交通影響評估，並落實評估為擬議發展所確定的紓解交通影響措施(即改善道路、行人徑及路口的情況)，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (o) 提交經修訂的水務影響評估，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (p) 提交並落實臨時排污改道計劃，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；
- (q) 闢設垃圾收集站及小販市場，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (r) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (s) 就擬議停車場和低窪市集的建造活動對協和街、物華街、康寧道和觀塘道造成的潛在道路不穩問題，提交並落實詳細的風險評估和應變計劃，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (t) 提交並落實零售平台外牆和觀塘道沿路行人平台的設計建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (u) 提交噪音影響評估並落實評估所確定的紓解噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士於此時離席。]

[凌嘉勤先生及黃善永先生此時返回席上。]

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/313          擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的  
九龍塘火石道 3 號闢設學校(幼稚園)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/313B 號)

---

67. 秘書報告，申請地點位於九龍塘，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

- |       |   |
|-------|---|
| 劉興達先生 | — 目前與宏基公司及弘達公司有業務往來；                                |
| 林光祺先生 | — 以前曾與宏基公司及弘達公司有業務往來；                               |
| 劉文君女士 | — 目前與弘達公司有業務往來；在禧福道與窩打老道交界附近擁有一項物業的部分業權；以及其家人居於九龍塘； |
| 梁宏正先生 | — 在對衡道與喇沙利道交界附近擁有一項物業；以及                            |
| 潘永祥博士 | — 現居於九龍塘  |

68. 小組委員會備悉，梁宏正先生因事未能出席會議，以及劉興達先生和潘永祥博士已離席。由於林光祺先生及劉文君女士沒有參與這宗申請，以及劉文君女士及其家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。政府部門的主要意見撮述如下：
  - (i) 從交通巡查工作的角度而言，警務處處長對這宗申請有保留，因為九龍塘區的交通量已達飽和點。在幼稚園門外上落學生會對學生及其他道路使用者構成潛在危險。此外，申

請人沒有建議採取措施以緩減「路邊」活動造成的影響；

- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有保留，因為申請人沒有進行樹木調查，也沒有提交樹木護理的建議，以證明現有樹木不會受發展項目影響。因此，未能完全確定擬議發展會對景觀造成的影響。此外，亦沒有就擬議發展提供園景設施；以及
  - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)合共收到 12 份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展會對附近民居造成影響，並對現有基礎設施增添壓力；九龍塘的學校供應過剩；會造成負面的交通影響，並構成道路安全問題；以及為該區作學校用途的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議發展與周圍的土地用途並非不相協調，但在學校繁忙時段，擬議發展造成的交通影響仍是一個主要關注問題。除了提供校車，申請人沒有建議採取其他緩解交通影響的措施。申請地點內不會設置泊車位及上落客貨設施，而學生要在擬議發展外的路邊上落校車。此外，未能完全確定擬議發展會對景觀造成的影響。在該「住宅(丙類)3」地帶內，只有及一宗同類申請，但城規會經覆核後已駁回該宗申請，理由是擬議發展會造成負面交通影響及立下不良先例。至於在申請地點北面較遠處的「住宅(丙類)4」地帶內，則有另一宗同類申請，獲小組委員會以臨時性質批給為期兩年的規劃許可；小組委員會是以同一申請地點曾獲批准作非住宅用途和運輸署署長及警務處處長對該宗申請並無提出技術關注事宜而予以特別

考慮。小組委員會強調，該宗前述申請不應視作同類申請的先例。有鑑於此，批准現時這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。至於所接獲的公眾意見，上述的規劃評估和相關部門的意見亦相關。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展位於狹窄的的火石道／志士達道，該處在學校繁忙時段交通擠塞。申請人未能證明擬議發展對該區造成的交通影響是可以接受的；以及
- (b) 申請人並無提供實地的交通安排及妥為解決交通問題，倘批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區在學校繁忙時段的交通擠塞問題惡化。

[主席多謝高級城市規劃師鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。鄭女士於此時離席。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/316 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的九龍塘聯福道30號(部分)的建築物高度限制(由13層放寬為15層)，以作擬議教育機構用途(大學宿舍和綜合教學大樓)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/316A號)

---

72. 秘書報告，申請地點位於九龍塘，以及這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸大」)提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱

「城市公司」)及創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)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：

- 李律仁先生 — 為浸大諮議會榮譽委員；
- 邱浩波先生 — 為浸大社會工作系社會工作諮詢委員會主席；
- 林光祺先生 — 以前曾與浸大及城市公司有業務往來；
- 劉興達先生 — 目前與城市公司及創智公司有業務往來；
- 何培斌教授 — 目前與城市公司有業務往來；
- 劉文君女士 — 在禧福道與窩打老道交界附近擁有一項物業的部分業權，以及其家人居於窩打老道；
- 梁宏正先生 — 在對衡道與喇沙利道交界附近擁有一項物業；以及
- 潘永祥博士 — 現居於九龍塘。

73. 小組委員會備悉，李律仁先生和梁宏正先生因事未能出席會議，以及何培斌教授、劉興達先生和潘永祥博士已離席。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意劉文君女士和林光祺先生可留在席上。由於邱浩波先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

74. 小組委員會備悉，申請人在二零一五年十二月七日曾要求延期一個月才考慮這宗申請，原因是申請人接獲環境保護署(下稱「環保署」)提出的進一步意見並正與環保署商討及回應有關意見。這是申請人就這宗申請第二次要求延期。自上次延期以來，申請人已提交了進一步的資料。

75. 經商議後，小組委員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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時期準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請的第二次延期，而小組委員會已給其合共三個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### **議程項目 14**

##### **其他事項**

76. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。