

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一六年二月五日上午九時舉行的  
第 551 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

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

張孝威先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

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

何培斌教授

陳祖楹女士

### 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

顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會

曾志宗先生

**議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零一六年一月二十二日第 550 次  
會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一六年一月二十二日第 550 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，並無續議事項。

## 港島區

[高級城市規劃師／港島謝佩強先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

[公開會議]

擬修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》

(都會規劃小組委員會文件第 1/16 號)

---

3. 秘書報告，在堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的擬議修訂項目中，有一項涉及房屋署，即香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關所擬議的一個租住公屋發展計劃。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>以規劃署署長身分      | — 為房委會策劃小組委員會及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)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的委員 |
| 何培斌教授                          | — 為房委會建築小組委員會委員                                      |
| 劉文君女士                          | — 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員                            |
| 林光祺先生                          | — 過往與房委會有業務往來  |
| 劉興達先生                          | — 現時與房委會有業務往來  |
| 潘永祥博士                          | — 其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作                                |

李律仁先生

- 與其配偶共同擁有一個在士美菲路的樓宇單位及兩個在堅尼地城桃李臺的樓宇單位

4. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於擬議的租住公屋發展計劃涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，凌先生、關先生、何教授、劉女士、林先生、劉先生及潘博士在此議項上的利益只須記錄在案，他們可留在席上。小組委員會備悉，何教授因事未能出席會議，而劉女士及李先生尚未到席。

5. 秘書又報告，民主建港協進聯盟中西區支部在會議開始前一刻提交一封請願信，對分區計劃大綱圖的建議修訂提出意見，其中包括反對擬在堅尼地城地區進行的高密度發展計劃。委員備悉有關意見大部分已涵蓋於文件中。該請願信已在席上呈交委員參閱。

#### 簡介及提問部分

6. 在簡介分區計劃大綱圖的建議修訂的背景前，高級城市規劃師／港島謝佩強先生表示，中西區區議會主席於二零一六年二月三日去信發展局局長，該信已在席上呈交委員以作參考。信中提及，在二零一六年一月二十一日中西區區議會會議上，區議員們及區內居民均反對擬議的高密度發展計劃，並表示關注交通、環境、景觀及視覺影響，以及社區設施不足的問題。他們要求延遲把分區計劃大綱草圖的建議修訂提交城規會考慮。二零一六年一月二十一日中西區區議會會議記錄草擬本複印本已在席上呈交委員以作參考。二零一六年一月二十八日，發展局局長回應區議會關注的問題，並說明分區計劃大綱圖的建議修訂會於二零一六年二月五日由城規會考慮。發展局局長的回信載於文件附件 VII。另外，由守護堅城關注組及三名市民發給行政長官的電郵已於二零一六年二月二日轉介予規劃署作跟進。電郵中表示關注的問題與二零一六年一月二十一日上述區議會會議上提出的相近。

7. 謝先生借助投影片按文件詳載的內容簡介建議修訂，並陳述下列重點：

## 背景

- (a) 鑑於港鐵西港島線於二零一四年投入服務，以及前堅尼地城焚化爐和前屠房用地、前摩星嶺平房區、前已婚警察宿舍及香港學堂前臨時校舍用地所騰出的土地可用以滿足各種社區需求，規劃署對堅尼地城西部進行了一個全面的土地用途檢討；
- (b) 該土地用途檢討的研究地區涵蓋約 14 公頃的土地，其範圍北至維多利亞港、東至加多近街及加惠民道、南至摩星嶺山麓及西至港島西廢物轉運站；
- (c) 規劃署於二零一三至二零一五年間進行廣泛的公眾諮詢活動，而有關的土地用途方案已因應公眾關注的問題加以改良。經考慮不同持份者的意見、最新的房屋土地供應目標及政府部門所需的不同社區及社會設施，規劃署完成了建議的土地用途方案。建議對《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》作出的修訂，是以該土地用途檢討為基礎。

## 就分區計劃大綱圖所顯示的事宜建議作出的修訂項目

- (d) 對分區計劃大綱圖建議作出的修訂項目如下：

### *A1 至 A3 項 – 改劃為海濱公園及休憩用地*

- (i) A1 項 – 把加多近街以西一幅臨海土地(約 1.66 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，以改善臨海地區的環境及提供新的休憩用地；
- (ii) A2 項 – 把位於現有堅尼地城巴士總站的一幅土地(約 0.08 公頃)及堅尼地城巴士總站的部分休憩地方由「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以增加景觀開揚度和加強通風，並改善居住環境，以及保護兩棵珍貴的現存老樹；

- (iii) A3 項－把西寧街以西一幅土地(約 0.57 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以作動態康樂用途；

*B 項－把海旁改劃作商業、消閒及與旅遊有關的用途*

- (iv) 把招商局集團倉庫及碼頭的一幅用地(約 1.35 公頃)連同該集團在西寧街的碼頭由「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶，並設定總樓面面積、建築物高度及長廊闊度的限制，以善用該碼頭的登岸點及海旁環境，同時提升臨海地區的活力及多樣性；

*C1 至 C4 項－改劃作住宅發展*

- (v) C1 項－把域多利道以南一幅土地(約 2.88 公頃)由「未決定用途」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以興建擬議的公共房屋；其最大總樓面面積為 120 000 平方米(相等於 6 倍的地積比率)，最高建築物高度在東面為主水平基準上 140 米、西面為主水平基準上 65 米，而北面為主水平基準上 100 米及 70 米，會提供約 2 340 個房屋單位連 25 個公眾輕型貨車停車位；
- (vi) C2 項－把域多利道及加多近街交界一幅土地(約 0.91 公頃)由「未決定用途」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以興建擬議的私人房屋；其最大總樓面面積為 59 150 平方米(相等於 6.5 倍的地積比率)，東部和西部的最高建築物高度分別為主水平基準上 120m 米及 40 米，而設於

地面層的公共車輛總站的最高總樓面面積為 7 000 平方米；

- (vii) C3 項－把一幅北面及東面以西寧街為界、南面以域多利道為界的土地(約 0.23 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以興建擬議的私人房屋，其最高建築物高度為主水平基準上 70 米，最高地積比率則根據《建築物(規劃)規例》釐定；
- (viii) C4 項－把廣基工廠大廈與亨富閣之間的一幅土地(約 0.05 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以興建擬議的私人房屋，其最高建築物高度為主水平基準上 100 米；

*D1、D2 及 E 項－改劃作政府、機構或社區設施*

- (ix) D1 項－把西寧街與域多利道交界的一幅土地(約 0.62 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便興建小學；
- (x) D2 項－把堅尼地城臨時遊樂場西端並位於港島西廢物轉運站東面的一幅土地(約 0.09 公頃)由「未決定用途」地帶及「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以設置擬議的海水抽水站；
- (xi) E 項－把域多利道西面一幅土地(約 0.85 公頃)由「住宅(丙類)3」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「公眾殮房」地帶及「綠化地帶(2)」，以重置域多利亞公眾殮房。該幅土地的東部(0.56 公頃)是一個劃為「綠化地帶」的現有洞穴(隧道形式)，洞穴入口在現時的「住宅(丙類)3」用地，即西面部分(0.29 公頃)。擬議的域多利



亞公眾殮房大樓在「住宅(丙類)3」地帶的部分的地積比率及建築物高度分別約為 3.25 倍及主水平基準上 60 米；

*F 項(部分) – 改劃作道路用途及改善道路交界處*

- (xii) F 項(部分) – 把「未決定用途」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「政府、機構或社區」地帶的部分土地，改劃為顯示為「道路」的地方，主要是為了反映擬議的道路工程及交通改善措施，而堅尼地城西部的交通影響評估指出這些是必需的工程及措施；

*A4、F(部分)、G、H、J、K、L 及 M 項 – 其他綜合修訂*

- (xiii) A4 項 – 把毗鄰傲翔灣畔的公眾休憩用地內一幅土地(約 0.01 公頃)由「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (xiv) F 項(部分) – 把沿加多近街、域多利道、西寧街及加惠民道的五幅狹長土地(約 0.74 公頃)由「未決定用途」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「政府、機構或社區」地帶，改劃為顯示為「道路」的地方；
- (xv) G 項 – 把堅尼地城西部沿海濱的兩個現有海面範圍(約 0.1 公頃)剔出規劃區；
- (xvi) H 項 – 把位於堅尼地城新海旁及爹核士街交界的一個現有碼頭(約 0.004 公頃)納入規劃區，並把有關碼頭劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶；

- (xvii) J 項－把域多利道以南及摩星嶺山麓的四幅土地(約 1.84 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (xviii) K 項－把加惠民道西南面稍遠處的一幅土地(約 0.02 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「香港鐵路通風大樓」地帶；
- (xix) L 項－把位於堅尼地城臨時遊樂場以西並在西寧街西端的一幅土地(約 0.02 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶；
- (xx) M 項－把域多利道及港島西廢物轉運站以南的一幅土地(約 0.33 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「綠化地帶(1)」。

就分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》建議作出的主要修訂項目

- (e) 就《註釋》及《說明書》建議作出的主要修訂項目如下：
  - (i) 《註釋》的說明頁及「工業」地帶的「註釋」中刪除「未決定用途」地帶的條款；
  - (ii) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》以包括「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」支區的特定用途、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」支區分別有關總樓面面積及建築物高度限制的備註，以及對「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」支區最大總樓面面積豁免條款的相應修訂；
  - (iii) 在「住宅(甲類)」地帶的備註加入有關政府規定的設施的總樓面面積豁免條款；

- (iv) 修訂「休憩用地」地帶的《註釋》，把「碼頭」納入「休憩用地(1)」支區的第一欄用途，並相應修訂第二欄，以「碼頭(未另有列明者)」取代「碼頭」，以及加入「休憩用地(1)」支區的規劃意向；
- (v) 加入「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」及「其他指定用途」註明「公眾殮房」地帶的《註釋》；
- (vi) 因應上述建議修訂、最新的狀態及規劃情況修訂《說明書》；

### 諮詢

- (f) 所諮詢的相關政府各局及部門對建議修訂不表反對或沒有負面意見；
- (g) 二零一六年一月二十二日規劃署就建議修訂諮詢中西區區議會，該區議會反對建議修訂，而且要求政府不要提交建議修訂予城規會考慮，並會晤區內人士以達成一個獲區議會及區內居民接受的方案；以及
- (h) 在分區計劃大綱草圖的展示期內，就建議修訂再諮詢區議會。

[霍偉棟博士此時到席。]

### 海濱長廊

8. 主席及一名委員詢問有關前往海濱長廊的通道及擬議「休憩用地(1)」地帶的用途，高級城市規劃師／港島謝佩強先生在回應時表示，在文件圖則 B 上的擬議「休憩用地(1)」地帶標為「1a」及「1b」的地方，原本打算提供單層建築物作露天餐廳；但是，經諮詢海濱事務委員會後，規劃署認為擬議「休憩用地(1)」地帶的用途應更具彈性。至於前往海濱長廊的通道方面，謝先生表示，當局會闢設兩座橫跨域多利道的行人

天橋，其中一座通往加惠民道一個住宅區，另一座經西寧街的休憩用地通往擬議的租住公屋用地。謝先生進一步解釋，闢設這些行人設施可方便人們往返擬議海濱長廊。

9. 關於海濱長廊與其他土地用途的融合，謝先生說，位於擬議海濱長廊中部的域多利亞公眾殮房及海水抽水站將會遷移，而在招商局的倉庫用地須沿海旁闢設一條 12 米闊的行人通道，以便將來形成連貫的海濱休憩用地，同時，水務署已表示擬設於西寧街西端的抽水站會後移以騰出海濱空間供公眾享用。在東端，運輸署表示在兩個道路交界處會有改善工程，而在加多近街西邊的行人路會擴闊至 7 米以方便行人通往海濱長廊。長遠的規劃意向是把連接海濱的通道伸延至加多近街以東較遠之處。

#### 休憩用地

10. 主席詢問關於已規劃的公共交通設施，謝先生回應說，在現時的加多近街臨時花園用地會進行私人住宅發展，附連巴士總站及臨時停車場，用以取代西寧街及城西道的巴士總站。騰空的城西道用地之後會發展成為休憩用地。謝先生表示，鑑於加多近街現有的休憩用地會改劃作其他用途，該規劃區內會增闢 1.7 公頃的休憩用地，以滿足該區新增人口(預計約為 8 500 人)的需要。

11. 謝先生回應一名委員的提問時說，中西區現時約有 56 公頃的休憩用地，其中包括約 39 公頃地區休憩用地及約 17 公頃鄰舍休憩用地。根據《香港規劃標準與準則》，此供應量足夠滿足約 250 000 人口的休憩用地需求。中西區的休憩用地總供應量約為 60 公頃(包括現有及規劃的休憩用地)，足夠滿足預計人口 260 000 人的需求。該規劃區的休憩用地現時存在約 6 公頃的短缺，將會以中西區整體休憩用地的超額供應量作為補償。

#### 預計人口

12. 一名委員詢問關於約 8 500 人的預計人口事宜，謝先生回應說，計算該數的方法是以 3 340 個單位乘以每單位假定的平均人數 2.7，然後在隨後 10 年把預測人口減少 3%。

### 土壤污染的處理

13. 一名委員詢問關於加多近街現有休憩用地的土壤污染事宜，環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)鄧建輝先生回應說，該用地尚有前焚化爐及屠房的殘留污染物。現有臨時公園地底的污染物大部分在地面之下 4 至 9 米，不會對公園的使用者造成任何即時影響。然而，就長遠發展來說，這些污染物應予處理，尤其是須進行地盤平整工程的發展。在回應主席的進一步詢問時，鄧先生表示該用地(包括現有休憩用地)的土壤污染事宜，是《環境影響評估條例》的一個指定工程項目的主要部分。他指出相關的環境影響評估報告已完成，並於二零一五年四月獲環保署批准，而環境許可證已於二零一五年六月批出。一名委員問，在進行除污工程時可否優先處理該用地的海濱部分以供早日使用。鄧先生回應說，這要視乎發展計劃及其他技術考慮而定，惟發展計劃如有變動，或須取得新的環境許可證。

### 交通問題

14. 一名委員表示，中西區區議會甚為關注的問題之一，是建議修訂會加重交通負荷。運輸署助理署長／市區鄧偉亮先生回應說，土地用途檢討內的詳細交通影響評估已考慮到行人流量、所提供的泊車設施、路口容量、公共運輸服務等。上述交通影響評估建議改善路口及開闢新道路以疏導增加的交通流量，避免使用主要路口。在實施改善措施後，路口容量會多出約 15%，而未來的交通情況將可予接受。一名委員表示，該區的道路網絡已經非常繁忙，當局會否考慮設泊車轉乘設施。鄧先生回應說，堅尼地城站附近已規劃一個公共車輛總站以應付未來的需要。此外，上述交通影響評估已考慮所有擬建的新道路，包括中環灣仔繞道及其他遠至二零二七年的道路改善措施。

15. 在回應主席對域多利道、加多近街及卑路乍街路口容量的關注時，鄧先生表示，已建議開闢一條新道路疏導來自域多利道的車輛，以減輕上述路口的負荷。另外，亦會擴闊域多利道多個路段，並闢設上落客避車處及巴士停車處以改善道路容量。在行人設施方面，會闢設行人天橋及擴闊行人路，並同時調整交通燈號以加強路口容量。

16. 在回應一名委員的詢問時，鄧先生表示，現階段並無計劃延長任何新的策略性道路至堅尼地城地區，當局已建議採取上述改善措施，以解決域多利道、加多近街及卑路乍街的主要路口容量問題。

### *港鐵站的連接*

17. 一名委員認為，該區的交通問題可以利用鐵路網絡來解決，因為堅尼地城站已經啟用。該委員認為如要改善該區的交通，應採取的措施之一，就是如運輸署所建議，改善路口容量，而另一個措施是關設良好的行人通道連接港鐵站，以便更倚重鐵路網絡。

18. 在回應主席就堅尼地城站的接駁情況提出的問題時，謝先生表示，大多數擬議的發展都在該站的 500 米步行距離內。關設更多行人設施及擴闊行人路可改善該站的接駁情況。

19. 一名委員表示，如果西環邨重建，相關的人口增長會對路面交通加添壓力，未來應關設足夠的行人通道連接堅尼地城站。謝先生回應時說，房屋署現階段未有計劃重建西環邨；但是，如果重建的話，可考慮關設行人通道連接科士街。

20. 一名委員詢問，是否已考慮連接擬議的租住公屋發展與堅尼地城站的行人通道足夠與否，以及該租住公屋用地的西部是否留有空間供未來擴建鐵路。主席回應時說，關設行人設施的事宜，可交由房屋署於該租住公屋發展的具體設計階段作出考慮。該租住公屋用地西部的地底現時設有掉車鐵路軌道。

### *租住公屋發展*

21. 一名委員問為何該租住公屋用地的建築物高度由東面的主水平基準上 140 米遞降至西面的主水平基準上 65 米，並問該用地西部的建築物高度可否提升，因為其對面建築物的高度約為主水平基準上 100 米。另一委員注意到該租住公屋用地接近港島西廢物轉運站，建議考慮在該用地的東部進行住宅發展，以便提供緩衝區，盡量降低廢物轉運站造成的環境影響。謝先生回應說，東面的建築物高度擬定為主水平基準上 140 米，與加惠民道發展項目許可的最高建築物高度相近。在西

面，建築物高度定為主水平基準上 65 米旨在配合擬議的停車場、社會福利設施及零售商店大樓。建築物高度為主水平基準上 65 米的擬議大樓與周邊的「綠化地帶」協調，並可作為緩衝區，把該項屬洞穴發展的廢物轉運站隔開。

### 小學

22. 謝先生回應一名委員的提問時說，據教育局表示，興建擬議的學校旨在解決該區目前全日制小學不足的問題。

### 公眾殮房

23. 主席詢問重置公眾殮房的選址情況。謝先生回應說，重置公眾殮房的建議普遍獲中西區區議會及公眾支持。到目前為止，擬用作殮房的洞穴地點沒有遭受任何反對。

24. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉堅尼地城西部土地用途檢討所提建議的結果；
- (b) 同意堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及文件附件 II 所載的《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》（展示時會重新編號為 S/H1/20）及文件附件 III 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (c) 採納文件附件 IV 所載的《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及把經修訂的《說明書》連同該分區計劃大綱圖一併公布。

25. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作輕微修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／港島謝佩強先生出席會議，解答委員的提問。謝先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HK/10 擬在顯示為「道路」的地方闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電車配電站)

(1)黃泥涌摩理臣山道堅拿道天橋(編號 H110)  
橋底橋墩編號第 25 號及第 26 號之間的行人路及花槽

(2)銅鑼灣銅鑼灣電車總站旁伊榮街及怡和街(交界)的島形花槽  
(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/10 號)

---

26. 秘書報告，文件英文版第一頁的替代頁已送交委員，當中加入了申請地點(1)的土地類別。

##### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 私人發展計劃的公用設施裝置(電車配電站)；

[主席於此時暫時離席，由副主席代為主持會議。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段，重點如下：

(i) 從公共運輸政策的角度而言，運輸及房屋局局長支持這宗申請；



- (ii) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，關於擬議的摩理臣山道配電站，其公用設施建築物的體積似乎太大，申請人應盡量縮小其整體體積。至於擬議的高士威道配電站，建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，為興建配電站而移除花槽，會對行人及四周環境造成負面視覺滋擾；以及
  - (iii) 康樂及文化事務署署長表示，闢設擬議的高士威道配電站，會令該顯眼位置的大量植物消失；
- (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」)接獲四份公眾意見書，分別來自一名立法會議員、富豪香港酒店及兩名市民。他們的意見載於文件第 9.2 段，重點撮述如下：
- (i) 倘先前屬公共設施用途的用地獲准許作商業發展，重要的公共運輸設施應予保存；
  - (ii) 重置於時代廣場現有配電站的需要未能確定，因為並不清楚時代廣場發展的契約或規劃許可有否規定設置電車服務配電站；
  - (iii) 申請人並無說明該兩座配電站能否二合為一或在對視覺影響較少的地點或地底重置，又或下沉以減少對公眾造成的不良影響；以及
  - (iv) 擬議高士威道配電站的高度會對聖保祿學校及富豪香港酒店造成視覺影響，亦會阻擋經過迴旋處的電車的視線，對乘客及遊客均造成不便；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。時代廣場私人地段的契約及時代廣場發展的規劃許可均沒有規定須設置電車配電站。申請人提出重置配電站的建議基本上屬商業決定。兩個申請地點於相關分區計劃大綱圖上均位

於顯示為「道路」的地方。由於兩個申請地點所在之處或四周是電車軌和電車專線範圍，對其他道路使用者並無影響，而擬議發展不會不當地削弱兩個地點的道路功能。擬議配電站規模細小，從土地用途的角度而言屬可予接受，並不會對附近道路網的交通造成嚴重影響。關於視覺和美化環境方面的問題，可透過施加相關的規劃許可附帶條件並註明適當的美化環境安排來解決。至於公眾人士的負面意見，上述評估亦相關。

[楊偉誠先生此時到席。]

#### *摩理臣山道配電站*

28. 一名委員表示，申請人已就摩理臣山道配電站的建議在視覺和美化環境方面大致上作出改善。另一名委員認為，為了盡量減低視覺影響，擬設於摩理臣山道的供電站可移至天橋正下方的位置。盧女士回應，申請人已經把供電站的體積減至最小，而為了符合路政署就天橋所規定的最起碼安全距離，未必有可能把供電站進一步移向天橋底。同一名委員認為，申請地點所設供電站的建議高度可進一步降低，讓該設施可向東北面移至該天橋底淨空高度較高的位置，以盡量減少視覺影響。

#### *高士威道配電站*

29. 關於高士威道配電站，一名委員詢問，鑑於申請地點位置顯眼，而且是作為綠化緩衝區，申請人有否考慮其他地點，例如清風街天橋底的地方(有部分地方用作垃圾收集站)。盧女士回應表示，清風街天橋底並無足夠空間容納擬議的配電站，而申請人提出的理據指配電站的選址須符合嚴格的挑選準則，以配合運作需要。高士威道配電站一旦再向東移，便有可能影響電力供應的穩定性，以致影響電車服務的運作。不過，副主席建議規劃署將有關建議轉達申請人考慮。

30. 一名委員認為，從視覺質素及交通安全的角度而言，把配電站設置於高士威道申請地點的地底較為理想，而且應該不會有任何技術困難。盧女士回應，申請人有考慮過能否把配電站設於地底。由於該處地底現時設有水管，興建地底配電站會

有技術困難。為減低視覺影響，申請人提議於高士威道申請地點進行垂直綠化。

31. 同一名委員表示，時代廣場用地當年重新發展時，應要作出維持電車電力供應的安排。儘管時代廣場用地的契約並無規定必須設置電車配電站，但申請人仍然可以與時代廣場的擁有人洽商設置配電站。該名委員認為，政府並無責任確保提供電車配電站。作為私人公司的申請人有責任確保可循商業途徑獲得土地設置配電站。盧女士回應，時代廣場用地於上世紀七十年代重新發展時，過程中進行的討論主要集中於該用地的發展潛力，而契約及規劃許可均沒有規定發展商須於時代廣場用地設置電車配電站。現時將配電站遷離時代廣場，是電車公司在易手後的商業決定。她繼而指出，過去曾經有公共交通營運商要求政府提供土地以配合其運作需要。要考慮的情況包括是否已得到相關政策局的支持以及是否涉及公眾利益。這宗申請獲得運輸及房屋局局長支持，而運輸署認為從交通的角度而言，兩個申請地點均適合設置擬議的配電站。倘這宗申請獲得批准，申請人尚要向地政總署申請才可進行擬議發展。

32. 盧女士回應一名委員的提問時表示，在一九九三年獲批准的時代廣場發展建築圖則顯示，有一個約 95 平方米的地方用作配電站，但該樓面面積並無計入建築圖則的總樓面面積內。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，時代廣場用地的最大總樓面面積為 183 589 平方米。至於該處於配電站搬遷後將作何種用途，規劃署並未收到發展商的任何建議。

#### 商議部分

33. 一名委員指出，從實物投影片所顯示，清風街天橋底的空間可能足以容納配電站。清風街用地似乎較高士威道用地更適合設置擬議的配電站。

34. 一名委員認為，申請人僅嘗試證明兩個申請地點均為設置擬議配電站的最合適地點，但未能完全回應小組委員會關注的問題。這宗申請應予拒絕，好讓申請人於第 17 條覆核申請的階段出席會議，回答委員的提問。

35. 副主席表示，經申請人進一步修訂設計後，摩理臣山道配電站的擬議地點屬可予接受，但高士威道配電站的擬議地點則引起關注。秘書回應副主席提問時表示，有關兩個申請地點的先前申請，小組委員會曾延期作出決定，以待申請人提交進一步資料，回應委員關注的問題。申請人其後撤回先前的申請，並提出是次申請。關於是次申請，委員表示關注配電站的視覺影響以及申請人有否就高士威道配電站物色其他選址。倘這宗申請被拒絕，申請人可根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)第 17 條申請覆核，而申請人屆時可出席會議回答委員的提問。不過，倘申請人經考慮委員於本次會議表示關注的問題後，決定另選其他地點闢設擬議的配電站，申請人可根據該條例第 16 條提交新的規劃許可申請，而在第 16 條申請階段，申請人不能出席會議回答委員的提問。

[霍偉棟博士於此時離席。]

36. 副主席表示，小組委員會可以拒絕這宗申請，亦可以延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料回應委員關注的問題。委員認為應拒絕這宗申請。

37. 秘書繼而請委員審閱文件第 11.3 段所載的建議拒絕理由。一名委員建議添加一項拒絕理由，指申請人未能證明已經一一考慮其他可以設置擬議配電站的地點。另一名委員表示如採用這個建議拒絕理由，他擔心對申請人而言十分嚴苛。秘書建議修改該項添加的拒絕理由，即在擬議發展會對視覺和景觀造成負面影響的情況下，申請人未能證明有關申請地點為最合適的選址。小組委員會表示同意。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展會對該區造成負面視覺影響；
- (b) 在擬議發展會對附近地區造成負面視覺和景觀影響的情況下，申請人未能證明有關申請地點為設置配電站的最合適選址；以及
- (c) 闢設擬議配電站會導致部分為美化環境而栽種的現有植物被移除。批准這宗申請會為該區的同類申請

立下不良先例，累積影響所及，會導致市區的市容質素下降。」

[副主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[張孝威先生於此時離席。劉文君女士及李律仁先生於此時到席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/89 擬略為放寬薄扶林薄扶林道 138 至 138A 號  
劃為「住宅(丙類)」地帶的上蓋面積限制  
以作准許的屋宇用途，並擬在該地點顯示為  
「道路」的地方作屋宇用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/89B 號)

---

39. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 一 過往與 LLA 公司有業務往來

劉興達先生 一 現時與 LLA 公司有業務往來

40. 由於林先生和劉先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

41. 秘書亦報告，文件英文版第 14 頁的替代頁(修改第 12.2 段的建議規劃許可附帶條件(d)項的錯字)已在席上提交，供委員參閱。

## 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島謝佩強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) 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的上蓋面積限制以作准許的屋宇用途；以及擬在顯示為「道路」的地方作屋宇用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長對空氣質素及噪音影響的問題表示關注，原因是申請地點十分接近薄扶林道。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」)共接獲 21 份公眾意見書，其中 15 份反對這宗申請，5 份支持這宗申請，而 1 份則對這宗申請提出一般意見。支持這宗申請的主要理由是略為放寬上蓋面積限制的建議不會導致地積比率增加；可容許採用梯級式設計及種植怡人的樹木；以及改善交通情況。反對的主要理由是該古老的殖民地風格建築物應予修復；擬放寬的程度不算輕微；擬議發展有部分會伸出行人路上方，對當地景色有頗大的負面影響；擬設的泊車位過多；建築工程會對該區造成負面的噪音和交通影響；以及批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。略為放寬住用上蓋面積限制的建議是為了讓擬議住宅發展在設計上具有靈活性，並不會在交通、排水及岩土方面造成負面影響。擬放寬的住用上蓋面積限制並未超出城市規劃委員會於二零零零年三月二十四日同意的最大准許上蓋面積(就都會地區住宅發展密度第 3 區而言是 50%)。至於有公眾意見指原有建築物具歷史價

值，據悉該建築物並非已評級的歷史建築物，並且已在拆卸。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年二月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交噪音影響評估報告，並落實當中提出的建議，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的空氣質素影響評估報告，並落實當中提出的建議，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實排污影響評估報告提出的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[梁宏正先生於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/184 擬在劃為「工業」地帶的香港柴灣豐業街 8 號  
改裝整幢現有大廈以闢設辦公室，  
以及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/H20/184 號)

---

46. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                           |
|-------|---|---------------------------|
| 劉文君女士 | — | 現時與英環公司有業務往來              |
| 林光祺先生 | — | 過往與杜立基公司、LLA 公司及英環公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基公司及 LLA 公司有業務往來     |

47. 由於劉女士、林先生及劉先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

48. 小組委員會備悉申請人在二零一六年一月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

49. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。



[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/24 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「碼頭及有關設施」地帶的  
香港中區中環天星碼頭七號碼頭公眾觀景層  
(2樓)毗鄰 Watermark 的公眾觀景區(部分)及  
公眾共用區經營食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/24 號)

---

### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／港島何盛田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) 擬經營的食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，撮述如下：
  - (i) 康樂及文化事務署署長不支持這宗申請，原因是擬議發展會令七號碼頭現有公眾觀景空間的面積縮小；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，原因是將公眾觀景層轉作私人用途的建議會影響公眾前往觀景層觀看海景。關於景觀方面，擬議的方案涉及減少公眾觀景區的面積，但並無提供改善工程的設計詳情，而且擬議的改善工程位置在申請地點界線以外，因此無法確保工程得以落實；

- (iii) 發展局地政組表示，申請書並無資料顯示申請人已採取措施，方便公眾人士享用有關公眾休憩空間；
  - (iv) 發展局海港組表示，擬議方案並無就改善工程的詳細設計、座位提供、美化環境及照明等方面提供足夠資料；以及
  - (v) 海濱事務委員會表示，擬議發展會導致用作走廊、洗手間及觀景台的公眾地方名義上淨減少；
- (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」)共接獲 25 份公眾意見書，其中 23 份反對申請、2 份支持申請，分別來自一名區議員、創建香港有限公司、中西區關注組及多名市民。支持這宗申請的主要理由是有關建議能善用碼頭空間、提供較佳的進餐環境及改善公眾觀景層；為碼頭空間平添活力；以及有關建議可增加天星小輪的非票務收入，從而減輕提高渡輪票價的壓力。反對這宗申請的主要理由是擬議發展會侵犯公眾人士前往公眾觀景區的權利；有關建議會為私有化公共空間以牟取商業利益立下不良先例；將公共空間改轉作私人商業用途違反於七號碼頭設置觀景層供公眾享用的最初規劃意向；以及有關建議無助天星小輪提升非票務收入，亦不能增加就業機會，因為有關餐廳已經開業。民政事務總署中西區民政事務專員表示，一名區議員反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。根據申請人建議的方案一，現時公眾觀景區的西部和北部都會被納入餐廳範圍，但該公眾觀景區是一個重要的觀景點，須開放予公眾使用。因此，方案一提出的擴大餐廳範圍建議不可接受。至於方案二，公眾觀景區的西部會納入餐廳範圍，令觀景區的面積減少 46 平方米。雖然申請人建議若干改善工程，改善公眾觀景區的東部，但申請人並無提供足夠資料，證明相關改善工

程在規劃上有其優點，可作為縮小公眾觀景區的理據。申請人聲稱有許多其他地方可供公眾觀賞海景，但這並非縮小現時七號碼頭公眾觀景區的合理理由。有公眾意見反對將公共空間轉作擬議餐廳用途，而有關建議對前往公眾觀景區的公眾有不良影響。

51. 秘書報告，城規會於二零一六年二月四日收到一名市民的電郵，指由於運輸署未獲告知這宗申請，故要求延期考慮有關申請。由於該份公眾意見書是在法定公眾查閱期的首三個星期（於二零一六年一月二十六日結束）屆滿後才提交，因此根據《城市規劃條例》第 16(2H)(a)條，該份意見書應視為不曾提出。該電郵已在席上提交，供委員參閱。鄧偉亮先生回應秘書的提問時，確認這宗申請已徵詢運輸署的意見，而該署對有關建議並無意見。

52. 高級城市規劃師／港島何盛田先生回應一名委員提問時表示，餐廳及觀景層共用一個入口。申請人表示會把指示公眾前往觀景台的指示牌加大。

#### 商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 從公眾享用海濱的角度而言，沒有足夠理據支持為闢設餐廳用途而把公眾觀景區縮小；
- (b) 申請人未能證明改善工程的規劃優點，足以作為將公眾觀景區轉作擬議餐廳用途的理據；以及
- (c) 批准這宗申請，會為在理據不足情況下將公共空間轉作商業用途的同類申請立下不良先例。」

[副主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何盛田先生於此時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/94 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、  
文化及／或社區用途」地帶的中環德輔道中  
80 號前中環街市大樓及外牆進行改動及  
修改工程，以提供文化／休憩／零售／  
餐飲設施／休憩用地／附屬設備，  
以作中環街市活化項目  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/94 號)

---

54. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、泛亞環境有限公司(下稱「泛亞公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)為擔任申請人顧問的其中五家公司。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	}	為市建局董事會的非執行董事
潘永祥博士		
李律仁先生		
黃善永先生 以地政總署 助理署長(區域 1) 身分	—	為代表一位市建局董事會非執行董事的候補委員
邱浩波先生	—	為市建局灣仔分區諮詢委員會委員

- |       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 何培斌教授 | — 為市建局保育顧問；現時與奧雅納公司、艾奕康公司及陳錦敏公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與市建局、創智公司、奧雅納公司、艾奕康公司及泛亞公司有業務往來  |
| 劉文君女士 | — 現時與艾奕康公司有業務往來                      |
| 林光祺先生 | — 過往與奧雅納公司、艾奕康公司及泛亞公司有業務往來           |

55. 小組委員會備悉何教授因事未能出席會議，而凌先生已暫時離席。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉女士及林先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。由於潘博士、李先生、黃先生、邱先生及劉先生涉及直接利益，故小組委員會同意他們可留在席上但不應參與討論。

56. 小組委員會備悉申請人在二零一六年一月二十九日要求延期兩個星期考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

57. 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星期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。

荃灣及西九龍區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/KC/8                    申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號  
S/KC/28》，把葵涌石蔭路 116 號的  
「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度  
由四層放寬至七層  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/8 號)

---

58.     秘書報告，由於梁宏正先生於申請地點所處的葵涌擁有一間辦公室，故此他已就此議項申報利益。小組委員會備悉，梁先生已經離席。

59.     小組委員會備悉申請人在二零一六年一月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間進行空氣流通評估，並就擬議修訂對交通及社會可能造成的影響，準備有關緩解措施的進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60.     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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/42 在劃為「綜合發展區」地帶的荔枝角寶輪街 9 號九龍巴士總部大樓 6 樓作商店及服務行業、康體文娛場所用途，以及辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/42 號)

---

61. 申請地點位於荔枝角九龍巴士總部大樓。由於劉文君女士是九龍巴士(一九三三)有限公司的項目總監，故此她已就此議項申報利益。鑑於劉女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。

[劉文君女士及楊偉誠先生於此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 設於該處所的商店及服務行業、康體文娛場所用途，以及辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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」)並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途與該「綜合發展區」地帶內綜合發展的住宅及商業用途並非不協調。有關改動並不涉及任何有關申請建築物的非住

用總樓面面積的改變，而且對交通及環境構成負面影響的機會不大。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。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及發展計劃一覽表，當中須包含在九龍巴士總部大樓 6 樓的商店及服務行業、康體文娛場所以及辦公室用途，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)提交並落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[劉文君女士此時返回席上。]

#### 議程項目 11

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/773            在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的  
九龍長沙灣道 889 號華創中心地下 2 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/773 號)

---



### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 在處所經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；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。申請的用途符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議用途不會對有關的工業大廈和毗鄰地區的發展項目的防火安全、交通和基礎設施造成重大的負面影響。批准這宗涉及整體樓面面積 40.3 平方米的申請，符合在地面一層合計商用樓面面積不超過 460 平方米的可容許極限。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)提交和落實消防安全建議措施，包括在有關處所提供消防裝置和設備，並設置與工業

用途部分分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[邱浩波先生此時離席。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/774 在劃為「其他指定用途」註明  
「商貿(4)」地帶的  
九龍長裕街 15 號永明工業中心地下(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/774 號)

---

### 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 於申請處所經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——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；
- (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」)並無收到任何公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。由於申請用途不會對有關樓宇及鄰近地區的發展造成嚴重負面影響，因此符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 22D)。倘這宗申請獲得批准，所涉及的樓面面積合共是 304 平方米，未有超出地下合計商用樓面面積的准許上限(460 平方米)。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內設置消防裝置及設備，並提供與工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[副主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議，解答委員的提問。沈先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/125 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的  
九龍大角咀海輝道 10 號瓏璽商業平台  
一至二樓(部分)(入口設於地下)  
闢設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/125B 號)

---

74. 秘書報告，香港盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授	}	現時與艾奕康公司有業務往來
劉文君女士		
林光祺先生	—	過往與艾奕康公司有業務往來
劉興達先生	—	現時與盧緯綸公司及艾奕康公司有業務往來
陳祖楹女士	—	其父於申請地點所處的大角咀槐樹街一幢物業擁有數個單位

75. 小組委員會備悉，何教授及陳女士因事未能出席會議。由於劉女士、林先生及劉先生並無參與這宗申請，故此委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

[楊偉誠先生此時返回席上。]

76. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬於有關處所闢設的宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[主席此時返回席上。]

- (d) 在兩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」)共接獲 1 078 份公眾意見書，其中 1 073 份反對這宗申請，由附近住宅發展的業主委員會、當地居民及市民提交；另有一份支持這宗申請；有四份對擬議發展表達關注。反對的主要理由是申請書內關於擬議宗教機構的性質或實際是何宗教的資料不足；商業部分和住宅部分沒有各自的專用升降機，可能會衍生衝突和擅闖問題；日後會否在處所興建「內部樓梯」屬未知之數；交通意外和擠塞會引起問題、產生噪音和空氣污染、影響環境衛生、衍生罪案、對物業造成損壞以及帶來火警風險的問題；海輝道行人天橋的升降機載客量不足；該區已有不少宗教機構；照顧居民日常需要的商舖在該區並不足夠；以及導致物業貶值。四份公眾意見書認為，需要更多關於該申請的詳細資料，包括擬議宗教機構的性質、所屬的宗教、用途類型、對鄰近地區影響的評估等，才能提出有意義的意見；以及擬議發展會吸引大量訪客，因而干擾居民生活，並影響行人／道路安全及環境衛生。至於支持這宗申請的理據是該區並無宗教機構；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。鑑於擬議宗教機構的訪客可以與住客共用第二組升降機(由地下至一樓和二樓)及第三組升降機(上落一樓和二樓)前往商業平台，申請人建議設置一條內部樓梯由地下通往一樓和二樓，作為擬議發展的獨立通道。由於第二組和第三組升降機均可通往住宅樓宇大堂所處的三樓平台，

而第二組升降機亦可通往五樓的住宅會所樓層，因此申請人建議設置額外的保安措施，防止非住客未經授權進入住宅部分。相關政府部門在行人和消防安全、交通和環境方面不表反對或沒有負面意見。規劃署並建議就保安措施、內部樓梯及消防規定施加相關的規劃許可附帶條件。關於有公眾意見指該處零售店鋪不足，有關發展(瓏璽)的商業平台自該發展於二零一一年落成以來一直空置，而從申請地點徒步可至的奧海城零售設施匯聚點，足以應付該區一帶對零售設施的需求。

77. 一名委員詢問，有何安排把擬議教堂的訪客與住客的通道分隔。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應，平台合共有三組升降機：第一組升降機是住客專用，第二組升降機和第三組升降機則供住客和擬議教堂的訪客共用。申請人表示申請處所將會增設一條內部樓梯由地下通往二樓，供擬議教堂的訪客使用。阮女士回應主席就保安問題的進一步查詢時表示，申請人建議在三樓平台增設保安措施，例如智能卡，以禁止非住客進入住宅部分。

#### 商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年二月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並採取擬議的保安措施，以防止未經授權者進入現有發展的住宅部分，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計並設置申請處所的內部樓梯，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；

- (c) 在擬議宗教機構(教堂)啟用前，提交並落實申請處所的消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 倘未能在有關用途展開前履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

#### **議程項目 14**

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/434            在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
新界葵涌健全街 10 至 14 號萬利工業大廈  
低層地下 15 號工場  
經營商店及服務行業(藥業)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/434A 號)

---

80. 秘書報告，申請地點位於葵涌。梁宏正先生在葵涌擁有一個辦公室單位，並就此議項申報利益。小組委員會備悉梁先生已離席。

#### **簡介和提問部分**

81. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 在處所經營商店及服務行業(藥業)；
- (c) 政府部門的意見——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；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見；而民政事務總署葵青民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；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。擬議用途的規模細小，不大可能會對四周地區的交通或環境造成負面影響。就防火安全、土地用途及環境影響方面而言，申請用途符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)。批准這宗涉及整體樓面面積 43.94 平方米的申請，亦符合在地面一層合計商用樓面面積不超過 460 平方米的可容許極限。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)提交和落實消防安全建議，包括提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」



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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的提問。洪女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生，此時獲邀到席上。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/475 擬在劃為「工業」地帶的荃灣白田壩街  
53 至 61 號華偉工業大廈地下 12A 室  
關設康體文娛場所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/475 號)

---

### 簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅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) 擬在申請處所關設康體文娛場所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處從消防安全的角度不支持這宗申請，因為公眾人士不會有準備應對在該工業樓宇內外的潛在風險，加上他們不熟悉有關樓宇的情況，一旦發生緊急事故，會令他們在逃生時實質上遇到很大的困難；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，表示關注交通影響和安全問題；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。當局認為擬議發展與有關工業樓宇內的工業用途不相協調，亦不符合城市規劃委員會規劃指引「在『工業』地帶內進行的用途／發展」(城規會規劃指引編號 25D)，因為消防處從消防安全的角度不支持這宗申請。

86. 一名委員留意到，在該樓宇的較高樓層也有康樂用途。鑑於申請處所只為少數人提供康樂服務，乃屬細小規模，該名委員詢問消防處是否認為擬議用途會對該工業樓宇構成潛在的火警危險。高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生表示，在該樓宇較高樓層的康樂用途全部未獲批給規劃許可。消防處主要的關注是，擬議康樂設施的訪客並不熟悉該樓宇的火警逃生安排，一旦發生火警，他們在逃生時會遇到困難。

#### 商議部分

87. 一名委員對於拒絕這宗申請有保留，原因是申請處所面積細小而且位於地面一層，火警風險應屬偏低。主席表示，這宗申請會導致吸引公眾人士到訪該工業樓宇，而他們並不熟悉有關的火警逃生安排。由於這項對公眾安全的關注十分重要，應尊重消防處的專業意見。另一名委員表示，申請處所一帶有重型貨車行經，如有兒童到訪申請處所，亦可能會引致行人安全方面的關注。

88. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展與有關工業樓宇內主要屬工業性質的現有用途不相協調；以及
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引「在『工業』地帶內進行的用途／發展」(城規會規劃指引編號 25D)，因為擬議的康體文娛場所用途從消防安全的角度而言不能接受。」

[主席感謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生出席會議，解答委員的提問。鄭先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 16

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/14 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍黃大仙區(a)彩虹邨、(b)彩雲(二)邨、  
(c)富山邨及(d)美東邨  
作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途  
(只適用於空置的停車位)的  
規劃許可(申請編號 A/K/11)  
續期三年至二零一九年三月五日  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/14 號)

---

89. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>以規劃署署長身分          | — 為房委會策劃小組委員會及建築<br>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)<br>身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補<br>委員，而民政事務總署署長是房<br>委會策劃小組委員會及資助房屋<br>小組委員會的委員 |
| 何培斌教授                              | — 為房委會建築小組委員會委員  |
| 劉文君女士                              | — 為房委會商業樓宇小組委員會及<br>投標小組委員會委員                                    |
| 林光祺先生                              | — 過往與房委會有業務往來  |
| 劉興達先生                              | — 現時與房委會有業務往來  |

潘永祥博士

— 其妻子於提交這宗申請的房屋署的物業服務管理組工作

90. 小組委員會備悉何教授因事未能出席會議。由於凌先生、關先生、劉女士、劉先生及潘博士涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。鑑於林先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。副主席此時代為主持會議。

[劉文君女士、劉興達先生、李律仁先生、楊偉誠先生、潘永祥博士及關偉昌先生於此時離席。凌嘉勤先生及鄧建輝先生於此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於空置的停車位)的規劃許可(申請編號A/K/11)續期三年至二零一九年三月五日；
- (c) 政府部門的意見——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；
- (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」)接獲兩份來自創建香港有限公司(下稱「創建香港」)及附近一間學校的公眾意見書。創建香港關注該區停車位短缺的問題；有關土地的其他用途；以及交通量上升的問題。至於該學校則要求佔用20個彩虹邨停車場的停車位，以便把校內現為停車位的地方撥作教學用途；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。這宗申請的用途符合「有關

臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的評審準則，因為自上次批給臨時規劃許可後，附近地區的規劃情況並無重大改變，在規劃上沒有不良的影響，而相關政府部門亦沒有負面意見。由於只是把空置的月租停車位出租予非住戶，該四個屋邨的住戶泊車需要不會被忽視。關於公眾關注的停車位短缺及交通問題，運輸署署長會繼續審視《香港規劃標準與準則》有關泊車位供應的指引。關於將彩虹邨的空置停車位改作其他用途的要求，規劃署建議加入一項指引性質的條款，告知申請人應考慮將剩餘停車位所佔的地方出租作所需的社區用途，或將剩餘的停車位出租予非政府組織／學校。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一九年三月五日止，並須附加下列條件：

「空置的停車位應優先出租予彩虹邨、彩雲(二)邨、富山邨及美東邨的住戶，而擬出租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意。」

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

**議程項目 18**

**第 16 條申請**

公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/300 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍牛頭角彩盈邨  
作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途  
(只適用於空置的停車位)的規劃許可  
(申請編號 A/K13/287)  
續期三年至二零一九年四月九日  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/300 號)

---

95. 由於議程項目 18 與議程項目 16 的性質類似，副主席建議先行討論議程項目 18，委員表示同意。

96. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>以規劃署署長身分          | — | 為房委會策劃小組委員會及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)<br>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的委員 |
| 何培斌教授                              | — | 為房委會建築小組委員會委員                                      |
| 劉文君女士                              | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員                            |
| 林光祺先生                              | — | 過往與房委會有業務往來  |
| 劉興達先生                              | — | 現時與房委會有業務往來  |
| 潘永祥博士                              | — | 其妻子於提交這宗申請的房屋署的物業服務管理組工作                           |

97. 小組委員會備悉何教授因事未能出席會議，而劉女士、劉先生、潘博士及關先生已經離席。小組委員會亦備悉凌先生已暫時離席。由於林先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於空置的停車位)的規劃許可(申請編號 A/K13/287)續期三年至二零一九年四月九日；
- (c) 政府部門的意見——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；
- (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」)接獲三份來自市民的公眾意見書。一份不反對這宗申請；一份反對這宗申請，理由是空置地方可安排作其他社區用途；而一份則建議增加公眾電單車停車位以應付區內需求；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。這宗申請的用途符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的評審準則，因為自上次批給臨時規劃許可後，附近地區的規劃情況並無重大改變，在規劃上沒有不良的影響，而相關政府部門亦沒有負面意見。由於只是把空置的月租停車位出租予非住戶，彩盈邨的住戶泊車需要不會被忽視。關於增加公眾電單車停車位的建議，申請人表示在滿

足住戶的需求後，可適量增加出租予非住戶的停車位數目。

99. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應副主席的提問時表示，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「社會福利設施」在劃為「住宅(甲類)」地帶的地方屬經常准許的用途，把該等停車位轉作社會福利設施時無須申請規劃許可。

#### 商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一九年四月九日止，並須附加下列條件：

「空置的停車位應優先出租予彩盈邨的住戶，而擬出租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意。」

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

### 議程項目 17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/299                    擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶的  
九龍牛頭角彩榮道的建築物高度限制，  
以作准許的公共房屋發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/299 號)

---

102. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：



- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>以規劃署署長身分          | — 為房委會策劃小組委員會及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)<br>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的委員 |
| 何培斌教授                              | — 為房委會建築小組委員會委員；現時與奧雅納公司有業務往來                        |
| 劉文君女士                              | — 房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員                             |
| 林光祺先生                              | — 過往與房委會、雅博公司及奧雅納公司有業務往來                             |
| 劉興達先生                              | — 現時與房委會及奧雅納公司有業務往來                                  |
| 潘永祥博士                              | — 其配偶為房屋署的員工，但並無參與規劃工作                               |

103. 小組委員會備悉何教授因事未能出席會議，而劉女士、劉先生、潘博士及關先生已經離席。小組委員會亦備悉凌先生已暫時離席。由於林先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 略為放寬建築物高度限制以作准許的公共房屋發展的建議；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於並無關於在彩福邨第一期和第二期植樹的資料，因此未能完全確定植樹建議是否符合規劃大綱的要求。所諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩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」)共接獲兩份來自市民的公眾意見書。提意見人建議提供更多泊車位，並對該區缺乏休憩用地及消閒設施表示關注。民政事務總署觀塘民政事務專員並無接獲區內人士的反對意見；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。申請地點被一羣屬住宅發展的高樓大廈圍繞。主水平基準上 190 米的擬議建築物高度與附近的高樓住宅發展並非不協調。略為放寬建築物高度可改善該區的行人流動、視野的穿透度及市容。有關建議預計不會對空氣流通造成嚴重的負面影響。關於公眾的意見，運輸署署長對這宗申請並無意見，而彩福邨有足夠的休憩用地及其他消閒設施。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年二月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實經修訂的排污影響評估提出的區內排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

## **議程項目 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/116 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍油塘油美苑及高翔苑  
作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途  
(只適用於空置的停車位)的規劃許可  
(申請編號 A/K15/108)  
續期三年至二零一九年三月二十三日  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/116 號)

---

108. 由於議程項目 20 也是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而所涉利益與議程項目 17 相近，因此副主席建議先行討論議程項目 20，委員表示同意。

109. 秘書報告，這宗申請由房委會提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>以規劃署署長身分          | — | 為房委會策劃小組委員會及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)<br>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的委員 |
| 何培斌教授                              | — | 為房委會建築小組委員會委員                                      |
| 劉文君女士                              | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員                            |
| 林光祺先生                              | — | 過往與房委會有業務往來  |
| 劉興達先生                              | — | 現時與房委會有業務往來  |
| 潘永祥博士                              | — | 其妻子於提交這宗申請的房屋署的物業服務管理組工作                           |
| 李律仁先生                              | — | 其妻子的親屬擁有一家位於油塘的工廠                                  |

110. 小組委員會備悉何教授因事未能出席會議，而劉女士、劉先生、李先生、潘博士及關先生已經離席。小組委員會亦備悉凌先生已暫時離席。由於林先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

111. 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事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於空置的停車位)的規劃許可(申請編號

A/K15/108) 續期三年至二零一九年三月二十三日；

- (c) 政府部門的意見——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；
- (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」)共接獲四份來自創建香港有限公司(下稱「創建香港」)及個別人士的公眾意見書。兩名個別人士反對這宗申請，主要理由是申請地點缺乏足夠的月租停車位，並建議將停車位由時租轉作月租。創建香港及一名個別人士表示，該公眾停車場並非臨時用途，不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；以及空置地方可用作行人街道或休憩用地以照顧當地居民的康樂需要；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。這宗申請的用途符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的評審準則，因為自上次批給臨時規劃許可後，附近地區的規劃情況並無重大改變，在規劃上沒有不良的影響，而相關政府部門亦沒有負面意見。由於只是把空置的月租停車位出租予非住戶，油美苑及高翔苑的住戶泊車需要不會被忽視。至於月租停車位不足及交通影響的公眾意見，運輸署署長並不反對這宗申請。關於有意見指申請地點可作別的用途，規劃署建議加入一項指引性質的條款，告知申請人應考慮將剩餘停車位所佔的地方出租作所需的社區用途。

112. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應一名委員的提問時表示，有關申請只涉及房委會管理的停車位，並不包括政府員工宿舍的停車位。

## 商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一九年三月二十三日止，並須附加下列條件：

「空置的停車位應優先出租予高翔苑及油美苑的住戶，而擬出租予非住戶的泊車位數目須獲運輸署署長同意。」

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

[凌嘉勤先生及鄧建輝先生此時返回席上。鄧偉亮先生於此時離席，而黃善永先生於此時暫時離席。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/114      擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
九龍油塘東源街 5 號及 8 號和  
毗連政府土地進行綜合住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/114 號)

---

115. 秘書報告，這宗申請由康啓投資有限公司及 Glass Bead Limited 提交，兩者同為長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司，而長和公司與長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)有關連。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)為擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授

— 現時與長實公司有業務往來

- |       |   |                                 |
|-------|---|---------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與長和公司(長實公司的附屬公司)及杜立基公司有業務往來   |
| 劉文君女士 | — | 現時與英環公司有業務往來                    |
| 林光祺先生 | — | 過往與杜立基公司、英環公司及莫特公司有業務往來         |
| 李律仁先生 | — | 現時與梁黃顧公司有業務往來；其配偶的親屬擁有一家位於油塘的工廠 |

116. 小組委員會備悉何教授因事未能出席會議，而劉女士、劉先生及李先生已經離席。由於林先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

117. 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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，原因是補償樹木的比例低，而且擬議的街景不符合規劃大綱的規定。所諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在八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」)共接獲 14 份公眾意見書，分別來自附近工業設施的營運商中港混凝土有限公司及個別人士。當中有 11 份意見書反對這宗申請，原因是申請地點並不適合作住宅發展；擬議發展會令東源街的交通情況惡化；擬議發展太密和過高，以及作動態戶外康樂活動用途的休憩用地不足。有

兩份意見書支持這宗申請，原因是擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，並可改善油塘惡劣的生活環境。餘下的一份意見書指城市規劃委員會不應過份施加規定以致妨礙任何發展；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。擬議綜合住宅發展與該區已規劃的土地用途協調，並有助該區逐步轉型作住宅用途。擬議發展的密度並無超出容許的法定限制，亦大致符合規劃大綱所訂的規定。擬議發展對附近地區的視覺和通風不會有嚴重的負面影響。要解決美化環境及種植樹木的問題，可加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的園境設計總圖。已進行的環境評估證明擬議發展於噪音和空氣質素方面均屬可予接受。至於負面的公眾意見，上述的評估亦相關。

118. 一名委員查詢擬議海濱長廊日後的管理事宜及設計上的整體協調。高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應，申請地點是油塘工業區的五個「綜合發展區」地帶之一。康樂及文化事務署表示，待該五個「綜合發展區」的發展完成後，便會負責管理擬議海濱長廊，而在此之前，維修及管理會由個別發展商負責。至於各個「綜合發展區」支區的擬議海濱長廊在設計上的整體協調，規劃大綱訂明較後的發展項目的海濱長廊設計須參照較早的發展項目的設計。

119. 一名委員關注作為噪音緩解措施的擬議平台的設計問題，並詢問有否計劃將位於海濱的工業相關用途遷移。環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生表示，該區現有的工業活動，包括水泥廠及回收業務，對「綜合發展區」支區的發展構成潛在限制，主要在噪音和空氣質素方面。不過，有關工業活動對附近地區不會產生過度的噪音影響，而相關的噪音影響(包括交通噪音)可透過在建築設計上採用適當的緩解措施來處理。至於空氣質素方面，根據申請人提交的空氣質素影響評估，現有的水泥廠、污水處理廠及魚類批發市場對空氣質素及氣味均沒有負面影響。噪音緩解措施的詳情會載於申請人提交的多份經修訂影響評估內。



120. 主席補充，位於海濱的工業相關用途會由市場力量支配其淘汰情況。

### 商議部分

121. 一名委員詢問是否需要加入一項額外的指引性質的條款，要求政府部門審核海濱長廊的整體設計。主席回應，由於規劃署會與建築署及康文署協調，確保海濱長廊的設計符合規劃大綱的要求，因此未必有此需要。

122. 一名委員支持這項發展，原因是可以加快該區的重建。

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年二月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃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，以納入下文(b)至(k)項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) 提交並落實顯示綜合發展時間及分期進行情況的發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 闢設排水影響評估報告提出的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 闢設排污影響評估報告提出的排污設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 設計並闢設出入口、車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，作出並採用全高度後移設計，使東源街兩旁的行人路闊度至少有 3.5 米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提交經修訂的空氣質素影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 提交噪音影響評估，並於擬議發展落實當中提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 如申請人所建議，為公眾海濱長廊作出並採用有公眾行人通道連接東源街及海濱長廊的設計，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) 設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (l) 公眾海濱長廊連同公眾行人通道須於每日上午八時至下午六時開放，並由申請人負責維修及管理，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。」

124. 小組委員會亦同意告知申請人須留意文件附錄 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。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

[黃善永先生此時返回席上。鄧建輝先生於此時離席。]

**議程項目 21**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/316 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的九龍九龍塘聯福道 30 號(部分)的建築物高度限制(由 13 層放寬至 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/K18/316B 號)

---

125. 這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸會大學」)提交。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」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                       |
|-------|---|---------------------------------------|
| 李律仁先生 | — | 為浸會大學諮議會名譽會員                          |
| 邱浩波先生 | — | 為浸會大學社會工作系顧問委員會主席                     |
| 林光祺先生 | — | 過往與浸會大學及城市公司有業務往來                     |
| 劉興達先生 | — | 現時與城市公司及創智公司有業務往來                     |
| 何培斌教授 | — | 現時與城市公司有業務往來                          |
| 劉文君女士 | — | 在禧福道及窩打老道交界附近擁有一項物業的部分業權；以及其家人現居於窩打老道 |
| 梁宏正先生 | — | 在對衡道及喇沙利道交界附近擁有一項物業                   |
| 潘永祥博士 | — | 現居於九龍塘                                |

126. 小組委員會備悉何教授因事未能出席會議，而劉女士、劉先生、李先生、梁先生、邱先生及潘博士已經離席。由於林先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

### 簡介和提問部分

127. 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) 擬略為放寬建築物高度限制(由 13 層放寬至 15 層)，以作擬議教育機構用途(大學宿舍和綜合教學大樓)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。教育局局長支持這宗申請，原因是有關申請能盡量善用申請地點的土地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因其關注現有樹木的處理方式，以及擬提供的休憩用地是否符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (d) 於兩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」)共接獲 35 份意見書，其中支持這宗申請的有 33 份，反對的有 2 份。支持這宗申請的主要原因是將建築物高度限制略為放寬可解決浸會大學設施不足的問題，以及舒緩校園內擠擁的情況；擬議的教學大樓和宿舍可提升校園的協同效益；將建築物高度限制略為放寬不會對交通、排水及環境造成任何負面影響，並可善用有限的土地資源；以及擬議發展的景觀規劃和設計可改善環境。反對這宗申請的主要理由是所申請的總樓面面積及建築物高度增幅過高；以及香港應投放更多資源培育技術專才，而並非投資大學教育；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議不涉及大幅放寬建築物高度限制；有關建議符合分區計劃大綱圖放寬

建築物高度限制的審核準則，以及不會對交通、視覺、通風、消防安全、環境及排污造成負面影響。關於景觀方面的問題，可透過於詳細設計階段加入一項有關保護樹木及美化環境建議的規劃許可附帶條件來解決。至於公眾的負面意見，上述評估亦相關。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

129. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年二月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

### 議程項目 22

#### 其他事項

131. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。