

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年十月二十八日上午九時舉行的
第 568 次會議記錄

出席者

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)

彭偉成先生

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
李啟榮先生

秘書

因事缺席

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

林光祺先生

劉興達先生

馮英偉先生

葉天祐先生

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
王鳳兒女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
廖家傳先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年十月十四日第 567 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六年十月十四日第 567 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。

[霍偉棟博士此時到席。]

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H15/11 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖
編號 S/H15/30》，把位於香港仔田灣
石排灣道與田灣山道交界處的申請地點由
「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的
地方改劃為「住宅(甲類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/11 號)

3. 小組委員會備悉席上呈閱文件的一頁替代頁(文件英文版第 10 頁)。該替代頁修訂第 8.12(c) 段，以納入南區民政事務專員的最新意見。

4. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提出。城市規劃顧問公司(下稱「城規顧問公司」)、劉榮廣伍振

民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉伍建築師事務所」)、黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。以下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 | — 為房協監事會當然委員； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房協有業務往來； |
| 劉興達先生 | — 目前與城規顧問公司及劉伍建築師事務所所有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 過往與房協、城規顧問公司、劉伍建築師事務所及黃志明公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與房協及英環公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 過往與黃志明公司有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 為房協前僱員； |
| 霍偉棟博士 | — 與配偶在鴨脷洲共同擁有一樓字單位；以及 |
| 彭偉成先生 | — 在鴨脷洲擁有一樓字單位。 |

5. 小組委員會備悉主席、林光祺先生及劉興達先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。由於何安誠先生及潘永祥博士涉及的屬間接利益，以及從霍偉棟博士及彭偉成先生的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。因張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[張國傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 規劃署以下代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生	—	港島規劃專員
李潔德女士	—	高級城市規劃師／港島
楊嘉康先生]	
彭卓恆先生]	
曾思蒂女士]	
梁惠筠女士]	
陳淑芬女士]	申請人的代表
莊嘉誠先生]	
鄭志明先生]	
李子良先生]	
李逸韶先生]	

7. 副主席歡迎各人，並闡述聆聽會的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／港島李潔德女士向委員簡介申請的背景。李潔德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：

建議

- (a) 申請人建議把位於香港仔田灣石排灣道與田灣山道交界處的申請地點由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米；
- (b) 申請地點(約 7 725 平方米)主要被天然及人造斜坡覆蓋，其南隅有一座樓高一層的建築物為食物環境衛生署的防治蟲鼠辦事處。擬議公共房屋發展將提供 600 個單位，在重建漁光村時供調遷住戶之用。根據房協提交的指示擬議發展計劃，擬議發展包括建於 3 層平台上的一座 25 層住宅樓宇，設有零售

設施、供居民使用的多用途室、一間重置的綜合家庭服務中心及重設的食物環境衛生署的防治蟲鼠辦事處，總地積比率為 10.5 倍，上蓋面積為 38%；

四周地區

- (c) 申請地點的東北面、北面及西北面被天然斜坡包圍，其東南面是一些位於「住宅(甲類)」地帶內的私人住宅發展及一些位於「住宅(戊類)」地帶內的工業樓宇，而東北面較遠處是田灣村。在申請地點以東的田灣山道的另一邊有「政府、機構或社區」用途，包括田灣街市、田灣電站及一間學校，而石排灣道遊樂場則位於申請地點南面；
- (d) 申請地點的建築物高度現時限為一層。四周發展採用梯級式高度限制，最高建築物高度分別限為主水平基準上 85 米、100、130 米及 150 米；

公眾及政府部門的意見

- (e) 在三個法定公布期間的首三星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲四份意見書，分別來自一名南區區議員及一些個別人士。該南區區議員支持這宗申請，理由是可增加房屋供應及減少公營房屋的輪候時間，並指出在一項田灣居民的問卷調查中，有 70% 的回應者支持這宗申請。其他兩位提意見者反對這宗申請，理由是擬議住宅發展會造成負面的視覺及空氣流通影響，以及會產生交通擠塞問題。餘下的提意見者認為交通擠塞問題現已非常嚴重及區內的配套設施不足；
- (f) 政府部門的意見載於文件第 8 段。有關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。運輸署署長認為所提交的交通影響評估可予接受；運輸及房屋局局長(下稱「運房局局長」)已就申請地點的擬議公共房屋發展給予政策上的支持，以期在重建漁光村時在安置方面提供支援；

規劃署的意見

(g) 基於文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮述如下：

- (i) 有關的改劃土地用途地帶建議涉及的住宅用途與田灣區四周發展協調，並符合「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制。申請地點離漁光村 900 米，適合在重建漁光村時作為調遷地點，而相關政策局／部門並無要求使用／保留申請地點作「政府、機構或社區」用途；
- (ii) 這宗申請對香港仔及鴨脷洲地區由政府、機構或社區及休憩用地的供應並無負面影響。現有防治蟲鼠辦事處會重設於擬議發展，田灣的綜合家庭服務中心亦會遷往擬議發展，重置於面積較大的處所內。相關部門同意有關重設及搬遷安排。
- (iii) 有關的改劃土地用途地帶建議在交通、環境及基建方面可予接受。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於提出反對的公眾意見，上述評估亦相關。

8. 副主席繼而邀請申請人的代表詳細闡述這宗申請。曾思蒂女士借助投影片說明以下要點：

背景

- (a) 有關的改劃申請旨在促使漁光村重建。漁光村在上世紀六十年代落成，亟需重建以符合現今生活水準。能否成功重建取決於可否順利安置受影響的 2 500 名居民。在物色調遷地點的過程中，房協曾在二零一三年九月三十日諮詢南區區議會，得悉漁光村的居民要求原區安置；

- (b) 申請地點距離漁光村 900 米，適合作為受第一期重建影響的住戶的調遷地點，而第二期受影響的住戶則會調遷至第一期重建後的地點。申請地點的擬議發展連同重建後的漁光村可額外提供 1 400 個公屋單位；

申請地點的特點及指示發展計劃

- (c) 申請地點的地盤存在若干限制，包括不規則的地形及介乎主水平基準上 14 米至 50 米的陡峭斜坡。申請地點的崎嶇地勢是決定擬議發展布局的因素之一，建築物的覆蓋範圍亦因而須壓縮。擬議發展包括一座高度為主水平基準上 100 米的住宅樓宇，建於三層平台之上，提供 600 個單位。平台層設有食物環境衛生署的防治蟲鼠辦事處、一間綜合家庭服務中心、一個供未來居民使用的多用途室及零售設施；

地區諮詢

- (d) 房協就擬議發展積極接觸該區居民及南區區議會，以及在二零一六年一月二十日及二零一六年一月二十七日為南區區議會議員、業主立案法團／業主法團及該區居民舉行簡介會。房協在二零一六年三月二十一日向南區區議會的地區發展及房屋事務委員會提交指示發展計劃，有關計劃獲該委員會支持；

規劃理據

- (e) 有關的改劃土地用途地帶建議符合增加房屋供應及善用土地資源的政策目標。有關建議與四周土地用途協調，並符合該區的建築物高度限制，而且對政府、機構或社區及休憩用地的供應並無影響。擬議發展亦重視受影響居民的原區安置要求。擬議發展在設計上有多項優點，包括壓縮建築物的覆蓋範圍可減少斜坡削切及減低對天然景觀的干擾、為居民提供位置方便的公用休憩用地、盡量增加綠化覆蓋

率及路旁綠化，遵從可持續建築指引及保留該區的特色；

技術評估及政府部門的意見

- (f) 根據所進行的多項技術評估的結論，擬議發展在視覺、景觀、交通、環境、土力、排水、污水及生態方面不會對四周地方造成負面影響。此外，有關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而運房局局長亦對申請地點的擬議公共房屋發展給予政策上的支持；以及

結論

- (g) 有關的改劃土地用途地帶建議可善用土地資源及對政府增加房屋供應的措施作出回應。有關建議與四周的土地用途協調及具有規劃增益，有助為社區提供可負擔的房屋及改善現有政府、機構或社區設施。作為調遷地點，擬議發展可讓漁光村的居民原區安置，以減輕長者居民的適應問題及有助漁光村成功重建。擬議的布局把覆蓋範圍壓縮，可減少斜坡工程及對四周景觀的影響。擬議發展的設計可確保未來居民有一個優質、健康及安全的居住環境，而且不會產生不良的影響。

9. 規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，副主席請各委員提問。

10. 一名委員留意到緊接申請地點的南面有一神龕，故詢問指示發展計劃的設計有否考慮擬議發展與神龕之間的潛在鄰接問題，以及有否諮詢神龕的擁有人／負責人。曾思蒂女士回應時指出神龕在申請地點邊界以外，不會受擬議發展影響。住宅樓宇會從神龕後移，而沿著申請地點邊界會栽種植物，以減低潛在滋擾。申請人的代表彭卓恆先生補充說，房協試圖透過民政事務總署尋找神龕的擁有人／負責人，但並不成功。擬議發展會運用設計來盡量減低未來居民與神龕之間的鄰接問題(如有的話)。

11. 一名委員查詢擬議發展的居民人數、漁光村的重建計劃，以及擬議發展有否配合長者需要的特別設計。彭卓恆先生回應說，漁光村共有 1 144 個單位，當中 600 個單位受第一期重建影響。擬議發展在二零二二年竣工後，受第一期重建影響的居民便會遷入。漁光村第一期重建預計在二零二六年完成，屆時可容納受第二期重建影響的居民。待漁光村整項重建計劃在二零三一年完成後，連同擬議發展，可提供的單位約 2 600 個。鑑於超過 50% 的漁光村居民已年屆 50 或以上，擬議發展會採用通用設計，以配合長者的需要。

12. 副主席查詢在二零一六年一月二十七日簡介會所諮詢的漁光村居民的意見，以及對建築署關注的向西單位日曬升溫及眩光問題所採取的措施。曾思蒂女士回應說，在二零一六年一月二十七日簡介會上，漁光村居民對原區安置的建議表示支持，而安置安排的詳情及擬議發展的設計是他們關注的主要事項。關於建築署的意見，申請人的代表陳淑芬女士說，擬議發展的向西單位數目有限，申請人會考慮利用建築簷片及特別物料的玻璃窗來解決日曬熱力及眩光的問題。

13. 一名委員查詢該區的政府、機構或社區設施及休憩用地的供應，以及附近的田灣電站會否對擬議發展有影響。港島規劃專員顧建康先生回應說，按照《香港規劃標準與準則》，香港仔和鴨脷洲區的政府、機構或社區設施，例如體育中心、社會福利設施及濕貨市場，足夠供該區的人口使用。雖然缺少約 2.8 公頃的地區休憩用地，但鄰舍休憩用地約多出 8.4 公頃，令休憩用地供應整體上超額。高級城市規劃師／港島李潔德女士說，田灣電站位於申請地點東北面較遠處，而在該電站旁興建政府職員宿舍的一宗申請於今年較早前獲小組委員會批准。機電工程署(下稱「機電署」)就該宗申請確定田灣電站對政府職員宿舍沒有負面影響。機電署對目前申請沒有意見，故預料田灣電站對擬議發展沒有負面影響。申請人的代表鄭志明先生補充說，擬議發展的噪音影響評估結果顯示，田灣電站及旁邊的工業樓宇不會對未來居民造成負面的噪音影響。

14. 由於申請人的代表再沒有任何要點提出，而委員亦再無提問，副主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，並會於

稍後把小組委員會的決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們在此時離席。

商議部分

15. 一名委員說在申請地點附近有廟宇及神龕，往來廟宇及神龕的交通及人流和善信的燒香活動，可能對擬議發展未來居民造成滋擾並產生投訴。該名委員認為申請人應採取適當設計方法，以盡量減少擬議發展與廟宇／神龕之間的鄰接問題。小組委員會備悉該委員的意見，並同意將所關注的問題轉告申請人。

16. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。待行政長官會同行政會議把《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》發還以作修訂時，該分區計劃大綱圖的擬議修訂會提交小組委員會批准，然後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。小組委員會亦同意告知申請人，應採取適當設計方法，以盡量減少申請地點的擬議發展與毗鄰廟宇／神龕之間的鄰接問題。

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/9

申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於葵涌永立街 24 至 28 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「工業及靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/9 號)

17. 小組委員會備悉申請人在二零一六年十月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應

政府部門關注的事項。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

18. 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。如申請人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。

[張國傑先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士及沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/571 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為
 「道路」的地方的大角咀角祥街 25 至 29 號及
 毗連政府土地興建分層樓宇，以及
 經營商店及服務行業
 (都會規劃小組委員會文件第 A/K3/571A 號)

19. 小組委員會備悉席上呈閱文件的一頁替代頁(文件英文版第 2 頁)，當中載有泊車位的更新數字。

20. 秘書報告，這宗申請由忠寶發展有限公司提交。該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及栢誠(亞洲)有限公司(下稱「栢誠公司」)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 — 目前與恒基公司及杜立基公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與恒基公司及栢誠公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 過往與杜立基公司有業務往來；
- 霍偉棟博士 — 香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席的一名家人的捐款；以及
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，而該協會先前曾獲得恒基公司的贊助。

21. 小組委員會備悉劉興達先生、林光祺先生及馮英偉先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。小組委員會同意霍偉棟博士可留在席上，因他涉及的屬間接利益。

簡介和提問部分

22. 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) 擬議分層樓宇、商店及服務行業；
- (c) 政府部門意見——政府部門意見載於文件第 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，城市規劃委員會共收到八份公眾意見書。六名提意見人反對這宗申請，理由主要涉及擬議發展造成的空氣流通及空氣質素欠佳問題、對交通及人流的負面影響，以及與附近加油站有關的安全事宜。其餘兩名提意見人建

議增加或維持私家車及貨車的泊位數目，以應付公眾及擬議發展的需求；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。擬議綜合發展的住宅及商店和服務行業用途，與「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向相符，並與四周的住宅及辦公室用途協調。由於並無計劃推行擴建福澤街的建議，運輸署署長不反對這宗申請及不反對把顯示為「道路」的地方納入發展建議，作為 24 小時開放的公眾行人道。建議在計算地積比率時把部分顯示為「道路」的私人業權地方包括在內，並不抵觸政府契約。8.4 的最大地積比率、沿申請地點北面界線的 5 米闊非建築用地及主水平基準上 80 米的建築物高度符合分區計劃大綱圖的規定。相關政府部門，包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署亦建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門關注的技術事項。關於反對這宗申請的公眾意見，上述評估亦相關。

23. 就一名委員的查詢，高級城市規規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應說，申請人已提交支持這宗申請的景觀建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上對所提交的景觀建議不表反對，並建議如批准這宗申請，應施加須提交保護樹木及美化環境建議的附帶條件。

24. 一名委員得悉申請地點附近有一加油站，故詢問將來是否有計劃遷移該加油站。阮女士回應說她沒有相關資料。但是，該加油站只供加汽油而並無任何加石油氣的設施。從消防安全及風險的角度而言，消防處處長及機電工程署署長不反對這宗申請。

25. 副主席得悉申請地點的擬議車輛出入口連同擬議的 24 小時開放公眾行人道是位於福澤街擴建部分，故詢問申請人就減少深旺道人車爭路情況所建議的措施的詳情。阮女士說，按文件附錄 1h 的圖則所示，通往擬議發展的地下停車場的擬議車輛出入口，須由角祥街進入，但不能通往深旺道。申請人已說

明擬議發展停車場的車流預料偏少，並建議安排職員監察車輛交通，以解決所關注的行人安全問題。

商議部分

26. 一名委員對申請不表反對，但基於申請地點鄰近有兩個加油站及大角咀正由工業區轉型為住宅區，該名委員認為如有機會，政府或可考慮檢討區內的加油站數目。

27. 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。這項規劃許可有效期至二零二零年十月二十八日止；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) 如申請人所建議，位於福澤街擴建部分的 24 小時開放給公眾使用的行人道的設計、提供及保養必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供內部交通設施及車輛通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 落實噪音影響評估報告建議的紓減噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實區內排污設備改善／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
- (f) 設置防火裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意通知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/778 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶的長沙灣青山道 476 號的最高地積比率限制，以作准許的辦公室／商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/778 號)

29. 秘書報告，香港盧緯倫建築規劃有限公司(下稱「盧緯倫公司」)是申請人的顧問之一。劉興達先生已就此議項申報利益，因他目前與盧緯倫公司有業務往來。小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

30. 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) 擬略為放寬最高地積比率限制，以作准許的辦公室／商店及服務行業／食肆用途；
- (c) 政府部門意見——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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書，但當中沒有提出理由；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。雖然這宗略為放寬地積比率限制的申請的總地積比率為 14.92 倍，高於「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶限定的 12 倍最高地積比率，但仍低於早前一宗規劃申請（編號 A/K5/228）獲批的 14.93 倍總地積比率，而申請地點當時在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。現有建築物的樓宇體積並無實質改變，地積比率增加主要是因進行改建及改動工程，包括內部翻新及在現在商業樓宇一樓至三樓的凹入地方及較高樓層先前中空的地方擴大樓面面積。擬略為放寬的地積比率只屬輕微性質。所有相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於反對這宗申請的公眾意見書，當中沒有提出反對理由。

31. 一名委員查詢考慮目前略為放寬地積比率的申請及早前把工業樓宇原址改裝為零售／辦公室樓宇的申請的評估準則，以及額外的總樓面面積如何能配合該區及社會的需要。高級城市規畫師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應說，早前的申請是在一九九四年獲得批准，主要原因是擬議零售／辦公室樓宇與四周的住宅及醫院用途協調，以及可逐步淘汰該區的不協調工業用途，以減少鄰接問題。目前申請略為放寬地積比率，主要由於現有建築物進行的內部修葺工程，會提供 350 平方米的額外樓面面積作商業用途，包括零售、辦公室及食肆用途，以配合地區及社會的需要。

商議部分

32. 一名委員詢問批准這宗申請對政府收入有何影響。地政總署助理署長（區域 1）黃善永先生回應說，根據契約條件，該地段的准許最高總樓面面積為 13 859.56 平方米。一般來說，如獲批准的申請的總樓面面積超出該地段契約准許的最高總樓面面積，申請人須向地政總署申請修訂契約，以進行建議計劃。如批准契約修訂申請，地政總署會施加某些的條款及條件，包括繳付地價或行政費用（視情況而定）。

33. 兩名委員查詢目前規劃申請有何設計／規劃優點，使申請值得從優考慮。參考實物投影機顯示的長沙灣分區計劃大綱

圖的《說明書》後，小組委員會得悉考慮略為放寬發展限制的申請的準則，同時亦得悉該等準則較適用於新發展。這宗申請的額外地積比率主要是現有樓宇進行內部翻新所致，而現時的樓宇體積不會有變。經放寬後，最終的地積比率仍稍低於早前批准的規劃申請的地積比率。故此，目前略為放寬地積比率的申請應予特別考慮。

34. 鑑於現有發展的樓宇體積並無改變及預計周邊地區不會受到負面影響，一名委員認為這宗申請可予接受，因為可更有效地使用樓宇的內部空間來增加市區的零售／辦公室地方，以配合地區及社會的需要。

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二零年十月二十八日止；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。

36. 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。

[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。他於此時離席。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/80

擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶的香港大坑道 4 至 4C 號及毗連政府土地為住宅發展闢設行車通道及進行相關工程

(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/80A 號)

37. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)及英環香港有限公

司(下稱「英環公司」)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 — 目前與弘達公司及奧雅納有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納有業務往來；
- 林光祺先生 — 過往與弘達公司、奧雅納及英環公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司及奧雅納有業務往來；以及
- 黃幸怡女士 — 居於大坑。

38. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮申請，以及劉興達先生及林光祺先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。由於何安誠先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。由於黃幸怡女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。

39. 小組委員會備悉申請人在二零一六年十月十四申請延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備對部門的意見的回應。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。在上次延期後，申請人曾出席灣仔區議會的發展、規劃及交通委員會會議，討論與申請有關的事項。

40. 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。如申請人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第。由於這是

第二次延期，而小組委員會已給予共四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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/106 在劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港堅尼地道 10、12、14、16 及 18 號堅麗閣 6 號車房經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/106 號)

41. 小組委員會備悉席上呈閱文件的七頁替代頁(文件英文版第 3、7、8 及 9 頁、附錄 III 及 IV 第 1 頁，以及圖 A-1)及一頁補充頁(文件英文版附錄 II)，以更新有關同類規劃申請的資料。

42. 秘書報告，Cheung Kwok Ho 先生是申請人的顧問之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因他目前與 Cheung Kwok Ho 先生有業務往來。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

43. 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) 有關的商店及服務行業(快餐店)；

(c) 政府部門意見——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；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別來自堅尼地台業主立案法團及兩間物業公司。其中一間物業公司對申請沒有負面意見，而堅尼地台業主立案法團及另一間物業公司則對申請表示反對及提出意見，主要是基於交通、環境及衛生理由；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。這宗申請的快餐店自一九九三年起已在申請處所營業，提出申請是要將該用途納入法定規管。申請用途與四周發展並非不協調，而且可配合當地社區的需要。基於其細小規模及營業性質，預計不會引起交通、噪音、氣味及環境衛生方面的負面影響。此外，潛在的環境滋擾可根據相關法例加以管制。雖然有兩宗同類快餐店申請被小組委員會拒絕，但它們的規劃情況與目前申請有別；被拒絕申請的申請處所正上方有住宅用途，而且政府部門亦有負面意見。關於公眾意見提出的關注事宜，上文評估與之相關。

44. 委員對申請沒有提問。

商議部分

45. 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。規劃許可須附加下列條件：

設置防火裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

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

[余烽立先生此時到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/186 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 5 號舖(部分)經營臨時商店及服務行業(中醫診所及洗衣店)(為期兩年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/186 號)

47. 秘書報告，這宗申請由立福發展有限公司(下稱「立福」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其事務所過往曾與立福有業務往來；以及
- 林光祺先生 — 其擔任董事的一間公司在柴灣擁有一個物業。

48. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。由於張國傑先生只涉及間接利益，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

49. 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) 經營臨時商店及服務行業(中醫診所及洗衣店)，為期兩年；
- (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，城市規劃委員會收到兩份分別由祥達中心管理處及一名個別人士提交

的公眾意見書。祥達中心管理處表示不反對申請，另一名提意見人則認為這宗申請並沒有提供足夠的資料以供考慮；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。所申請的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與同一工業樓宇內的非工業污染用途、與工業相關的辦公室及其他用途並非不協調。消防處處長表示，設有噴灑系統的工業大廈地面一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米。倘這宗申請獲得批准，合計商用樓面面積將為 255.56 平方米，仍未超出上限。因此，消防處處長不反對這宗申請。所申請的用途亦符合城市規劃委員會有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即有關用途不大可能會在交通、環境或基建設施方面造成負面影響，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。此外，所申請的用途類似先前兩宗獲批准的申請，而且自上次獲批給規劃許可以來，規劃情況或附近地區的特色並無改變。至於公眾意見，上述評估亦適用。

50. 高級城市規劃師／港島何盛田先生在回應副主席的提問時，確認有一份意見書反對這宗申請，理由是申請書內未有提供足夠資料。

51. 由於申請處所用作洗衣店的部分已營運，而其餘用作中醫診所的部分正進行裝修，一名委員詢問規劃評估是否已考慮有關用途及裝修工程在取得規劃許可之前已經展開一事。何盛田先生回應說，規劃署不鼓勵此做法，因此已建議一項指引性質的條款，提醒申請人在展開申請所涉用途前，須事先取得規劃許可。

52. 一名委員留意到當局建議一項指引性質的條款，建議申請人向地政總署申請修訂契約或短期豁免書；但在其他申請中，則建議申請人向地政總署申請牌照，因此詢問修訂契約、短期豁免書及牌照有何分別。何盛田先生回應說，該項指引性

質的條款是根據地政總署的意見而建議的。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生補充說，如需在一段較長時間內更改契約條件，申請人一般須申請修訂契約，短期豁免書則旨在豁免某處所／樓宇在一段指明的短時間內符合特定契約條件所訂的規定。考慮到這宗申請只屬臨時性質，而且所申請的期限為兩年，黃善永先生認為，倘這宗申請獲批准，就落實所申請的用途而言，短期豁免書較為適合。有些舊契約訂有限制，禁止在獲政府發牌之前經營厭惡性行業。因此，有關處所的擁有人／經營者倘擬在相關樓宇作這類用途(包括食肆)，就應向地政總署申領牌照。

53. 一名委員留意到當局建議附加一項規劃許可附帶條件，訂明構築物不得由申請地點延伸至公共行人路，因此詢問在同類的規劃許可申請施加該項規劃許可附帶條件，是否常見的做法。何盛田先生說，該項規劃許可附帶條件旨在防止有人因進行所申請的用途而非法佔用公共行人路。運輸署助理署長(市區)彭偉成先生補充說，如申請與這宗個案一樣，處所設有加高地台，均須施加這類規劃許可附帶條件，確保梯級會在有關處所而不是公共行人路關設，防止阻礙行人流通。

商議部分

54. 一名委員表示不反對這宗申請，但認為規劃評估應反映所申請的用途及裝修工程是在取得規劃許可之前已經展開。秘書說，一般而言，文件會反映申請處所／地點的情況。在市區，分區計劃大綱圖的用途地帶主要是依賴有關的契約、其他條例及發牌當局執行。小組委員會會備悉每宗申請應按個別情況考慮，並普遍認為這宗申請所涉的用途可以接受。

55. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一八年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有構築物從申請處所延伸至公共行人路；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置和滅火水源，以及闢設與所在樓宇的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；
- (c) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 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。」

56. 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。

[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。邱浩波先生及何盛田先生此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/74 擬略為放寬赤柱赤柱市場道 7 號及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱內地段第 124 號及赤柱地段第 427 號和第 428 號)劃為「商業(1)」地帶的建築物高度限制以作准許的酒店發展，並擬在顯示為「行人專用區／街道」的地方作「酒店」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/74 號)

57. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。林光祺先生已就此議項申報利益，因他過往與英環公司有業務往來。小組委員會備悉申請人要求延期考慮申請，以及林光祺先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

58. 小組委員會備悉申請人在二零一六年九月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門及公眾提出的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

59. 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。如申請人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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/143 擬在劃為「綜合發展區」地帶的鰂魚涌英皇道 979 號太古坊進行綜合發展，包括辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或美術館)及私人會所用途，以及略為放寬太古坊第 2B 期重建項目的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/143 號)

60. 秘書報告，這宗申請由太古坊控股有限公司提交，該公司是太古地產有限公司(下稱「太古地產」)的附屬公司。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)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：

- | | | |
|-------------------------|---|--------------------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席) | — | 他的近親在鰂魚涌擁有物業； |
| 何安誠先生 | — | 目前與太古地產及弘達公司有業務往來，以及其公司目前與雅邦公司有業務往來； |
| | — | 在鰂魚涌擁有一樓宇單位； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與太古地產、雅邦公司及王歐陽公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — | 目前與弘達公司及過往與太古地產有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與雅邦公司及弘達公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往與弘達公司有業務往來； |
| 黃善永先生
霍偉棟博士
馮英偉先生 |] | 與配偶在鰂魚涌共同擁有一個樓宇單位；以及 |
| |] | |
| |] | |
| 關偉昌先生 | — | 與配偶在鰂魚涌共同擁有兩個物業。 |

61. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及主席、劉興達先生、林光祺先生及馮英偉先生因事未能出席會議。由於余烽立先生沒有涉及的屬間接利益，以及從黃善永先生、霍偉棟博士及關偉昌先生的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可留在會議上。因何安誠先生及張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在會議上，但不應參與討論。

62. 小組委員會備悉申請人在二零一六年十月十四日要求延期一個月才考慮申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

63. 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。如申請人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，小組委員會已給其一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。

[楊偉誠先生此時到席。]

九龍區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/301

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍灣宏茂街 7 號地下、一樓、二樓及三樓(部分)闢設汽車修理工場
(都會規劃小組委員會文件第 A/ K13/301 號)

64. 秘書報告，宏基測量師行有限公司（下稱「宏基公司」）是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 目前與宏基公司有業務往來；
以及

林光祺先生 — 過往與宏基公司有業務往來。

65. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及劉興達先生及林光祺先生因事未能出席會議。

66. 小組委員會備悉申請人在二零一六年十月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

67. 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。如申請人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 13

其他事項

68. 餘無別事，會議於上午十時四十七分結束。