

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年七月二十八日上午九時舉行的
第 585 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

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

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
麥志光先生

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)
黃偉恩先生

地政總署助理署長(區域 1)
李建毅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

林光祺先生

劉興達先生

潘永祥博士

黃幸怡女士

列席者

規劃署助理處長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年七月十四日第 584 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一七年七月十四日第 584 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

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H20/4 申請修訂《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》，把位於香港柴灣新業街與小西灣道交界的政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 100 米
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H20/4A 號)

[此議項以英文和廣東話進行。]

3. 秘書報告，申請地點位於柴灣。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)為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：

何安誠先生 一 其公司現時與雅邦公司有業務往來

- 張國傑先生 — 其公司現時與毅達公司有業務往來
- 余烽立先生 — 曾與雅邦公司有業務往來
- 李啟榮先生 — 與配偶共同擁有 / 其配偶擁有位於
(主席) 柴灣區的物業
- 何立基先生 — 擁有及與配偶共同擁有位於柴灣區
的物業
- 林光祺先生 — 為一間公司的董事，該公司在柴灣
區擁有一個物業

4. 小組委員會備悉，林光祺先生因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。由於張國傑先生及何安誠先生並無參與這宗申請，而從李啟榮先生及 / 或其配偶擁有 / 共同擁有的物業以及何立基先生及其配偶擁有 / 共同擁有的物業不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 港島規劃專員顧建康先生、高級城市規劃師 / 港島何盛田先生及下列申請人的代表此時獲邀到席上：

消防處

- 黃旭平先生]
- 吳令瞻先生]
- 何振邦先生]
- 黃灝文先生]
- 雅邦規劃設計有限公司 申請人的代表
- 麥艾倫先生]
- 葉倩雯女士]
- 張麗容女士]
- 英環香港有限公司
- 梁偉光先生]

6. 主席歡迎各人，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署代表向委員簡介申請背景。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) 擬把申請地點由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶及「休憩用地」地帶，並訂明「政府、機構或社區(4)」支區的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，以及在「政府、機構或社區」地帶「註釋」的第一欄加入「分層住宅(只適用於『政府、機構或社區(4)』地帶)」，以發展一幢消防處的綜合用途樓宇，低層為救護站，高層則為部門宿舍。申請地點的「休憩用地」部分不用修訂用途地帶，會保留為種植地帶；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。保安局局長表示，鑑於部門宿舍長期短缺，保安局對此項目原則上給予政策上的支持。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展會對公眾觀景者的近距離視野造成中度視覺影響。建築物從小西灣道花園及小西灣道後移的距離應盡量增加，並採取更多視覺緩解措施，例如垂直綠化及通透的建築物設計，以盡量減低擬議發展的視覺影響。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，城市規劃委員會收到合共 26 份公眾意見書，包括兩份來自個別人士的支持意見書、22 份來自富欣花園居民及個別人士的反對意見書、一份來自東區區議員的意見書以及一份來自富欣花園業主立案法團的意見書，後者提供就這宗申請向富欣花園居民進行問卷調查的結果。主要的支持意見及反對理由載於文件第 10 段；以及

[霍偉棟博士此時到席。]

- (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。申請地點是其中一個適合作救護站和部門宿舍綜合用途發展的選址。擬議把建築物高度限制設定為主水平基準上 100 米，與附近最近的住宅發展富欣花園所訂明的建築物高度限制一致。雖然擬議發展會對公眾景觀者的近距離視野造成中度視覺影響，但可透過採取視覺緩解措施盡量減低視覺影響。雖然申請地點附近有一個數據中心和一座工業大廈，但環境保護署署長確定，在落實申請人建議的噪音緩解措施後，有關建議可以接受。相關政府部門認為申請人提交的其他技術評估可以接受。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。為清晰反映容許「政府員工宿舍」作為申請地點經常准許用途的意向，規劃署建議在「政府、機構或社區」地帶「註釋」的第一欄加入「分層住宅(只限政府員工宿舍)(只適用於『政府、機構或社區(4)』地帶)」，而並非申請所建議的「分層住宅(只適用於『政府、機構或社區(4)』地帶)」。

7. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。麥艾倫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港每年的緊急救護召喚超過 35 000 宗。消防處就緊急救護召喚所作的服務承諾，是 92.5% 的召喚會在接到召喚後 12 分鐘內到場處理。為了令消防處能夠達到這個到場處理召喚的目標，救護站應設於策略性地點，以便該處人員迅速到場處理召喚；
- (b) 此外，消防處的部門宿舍嚴重不足；
- (c) 從土地用途規劃及城市設計的角度而言，擬議發展為設有救護站和部門宿舍的綜合用途樓宇，預期不會對附近地區造成嚴重影響；
- (d) 於申請地點內住宿的員工數目有限，故擬議發展對該區的政府、機構或社區設施供應的影響微不足道；

- (e) 為了補償因擬議發展造成的樹木損失，申請人會補種足夠數目的樹木，並會種植本地品種；以及
- (f) 總而言之，擬議發展對於消防處要在到場處理召喚方面達標，以及解決部門宿舍的迫切需求，均十分重要。

8. 一些委員提出下列問題：

- (a) 目前的建議只有四個救護車泊車位，是否足夠應付未來上升的需求；
- (b) 申請人就減低救護站運作期間的噪音影響及減輕對區內居民的滋擾所建議的緩解措施為何；
- (c) 港鐵港島線有否計劃延伸至小西灣、申請地點與柴灣港鐵站之間的步行距離有多遠，以及有否措施改善柴灣港鐵站與該區住宅發展之間的連駁；以及
- (d) 文件第 12.1 段所指的「部分同意」是何意思。

9. 港島規劃專員顧建康先生回應如下：

- (a) 申請人提交了環境評估報告，評估擬議發展的施工和運作對附近住宅發展的噪音影響，特別是富欣花園及日後位於救護站上面的部門宿舍。就毗鄰工業大廈平台的冷卻塔對部門宿舍的噪音影響，申請人建議採取從源頭消滅噪音的措施。另外，救護車在夜間的警號聲功率級會降低，使附近易受噪音影響用途所受的影響減低。採取有關緩解措施後，擬議發展的剩餘噪音影響按照相關法例／規例屬可以接受；
- (b) 根據《鐵路發展策略 2014》，港鐵港島線並無計劃伸延至小西灣。雖然現時的住宅發展與柴灣港鐵站有一段距離，但有完善的巴士和小巴服務可供使用。另外，居民亦可使用行人天橋和地面過路設施前往柴灣港鐵站；以及

- (c) 為清晰反映容許「政府員工宿舍」(而非一般的「分層住宅」)作為申請地點經常准許用途的意向，規劃署建議在「政府、機構或社區」地帶「註釋」的第一欄加入「分層住宅(只限政府員工宿舍)(只適用於『政府、機構或社區(4)』地帶)」，而並非申請人建議的「分層住宅(只適用於『政府、機構或社區(4)』地帶)」。因此，規劃署建議部分批准這宗申請。

[楊偉誠博士此時到席。]

10. 申請人的代表黃旭平先生亦回應如下：

- (a) 關於申請地點所設的救護車泊車位，由於每個泊車位可容納三部標準救護車，因此擬議的四個泊車位可容納合共十二部救護車。相對於現時柴灣救護站僅能容納四部救護車的泊車位，擬議的泊車位供應足夠應付未來需求；以及
- (b) 關於擬議救護站的噪音影響，申請人已採取多項緩解措施，以減低對區內居民(特別是在夜間)的滋擾。廣播系統會在夜間調校至其他模式，不會在操場作出廣播，同時亦會減少重覆廣播的次數。除非遇上交通擠塞，否則救護車在夜間不會響起警號而只會使用閃燈。閘門設計會改良，在夜間會降低關閉速度，從而減少噪音滋擾。

11. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

12. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，把申請地點屬「政府、機構或社區」地帶的部分改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，並訂明最高建築物高度限制為

主水平基準上 100 米；在「政府、機構或社區」地帶「註釋」的第一欄加入「分層住宅(只限政府員工宿舍)(只適用於『政府、機構或社區(4)』地帶)」；以及把該「註釋」第二欄之下的「分層住宅」改為「分層住宅(未另有列明者)」。

13. 《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》的相關建議修訂會在提交小組委員會通過後，根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H24/8 申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》，把位於香港中環解放軍駐港總部的申請地點由「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶改劃為「商業」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H24/8 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

14. 申請人的代表薛國強先生此時獲邀到席上。主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

15. 規劃署高級城市規劃師／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要點：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》(下稱「該圖」)上的申請地點由「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶改劃為「商業」地帶以作商業用途；

(c) 政府部門意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。保安局局長及發展局局長均認為不適宜把申請

地點改劃作其他用途，因為申請地點是根據中華人民共和國政府與英國政府在一九九四年就香港軍事用地的未來用途簽訂的互換照會設立的軍事用地之一。該用地已根據《軍事設施禁區令》(第 245B 章)宣布為軍事設施禁區，以及根據《受保護地方令》(第 260A 章)宣布為受保護地方，以供解放軍駐香港部隊(駐港部隊)作防務用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對於有關建議對載於該圖《說明書》第 7.4 段的設計概念的完整性所產生的影響，表示有保留。此外，有關建議對景觀資源有何影響以及與現有景觀特色是否協調均未能確定。水務署總工程師／發展 2 及渠務署總工程師／香港及離島則因為申請人提供的資料有限而無法評估這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[余烽立先生此時到席。]

- (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」)收到三份公眾意見書，分別來自創建香港及個別市民。在該三份意見書中，兩份支持這宗申請，一份表示反對。主要的支持和反對理由載於文件第 10 段；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，並認為把申請地點劃為「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶，能恰當地反映其現有用途。有關建議與同一名申請人先前提交的兩宗申請的性質相同。該兩宗申請已遭小組委員會拒絕，而其後規劃情況並無改變。申請人提交的資料中並無有力的規劃理據或技術評估，以支持這宗改劃用途地帶申請和證明擬議發展不會對四周環境造成負面影響。若批准這宗申請，會為該「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶內的其他同類改劃用途地帶申請立下不良先例，累積影響所及，會對用作防務的軍事用地有所影響。

16. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請的內容。薛國強先生提出下列要點：

- (a) 中環甲級寫字樓現時的供應不足以滿足未來需求。舉例說，預計隨着中華人民共和國政府推出「一帶一路」，甲級寫字樓的需求會更大；
- (b) 按文件所示，至二零二三年，商業中心區甲級寫字樓的總樓面面積將會出現 500 萬平方呎的短缺，故須提供更多甲級寫字樓樓面空間以應付預計需求；
- (c) 有別於沒有納入分區計劃大綱圖涵蓋範圍以及沒有劃定土地用途地帶的一些軍事用地，現時這幅用地劃為「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶，顯示其土地用途地帶有可能更改以反映土地擁有人的意向；以及
- (d) 應徵詢土地擁有人對申請地點未來用途的意見，而小組委員會應延期就這宗申請作決定，以待土地擁有人表達意見。

17. 就一名委員的提問，薛國強先生回應說，他不曾亦不便聯絡土地擁有人，他是以市民身分根據《城市規劃條例》(《條例》)的條文提出這宗申請。

18. 由於申請人的代表再沒有提出論點，委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人的代表聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

19. 就一名委員的提問，主席說，先前兩宗由同一名申請人提交擬把申請地點改劃為「商業」註明「酒店」地帶的申請均遭小組委員會拒絕，其後規劃情況並無改變。

20. 一些委員表示關注如何處理重複或惡意的申請以及含冒犯字眼的公眾意見。秘書說，只要申請人是按照《條例》的規定提交規劃申請，以及就並非申請地點擁有人的申請人而言，已遵從取得擁有人的同意／向擁有人發給通知的規定，則《條例》並無條文訂明城規會可拒絕處理其申請。主席補充，根據《條例》的規定，城規會必須讓公眾查閱於公布期內收到的全部公眾意見。

21. 就一名委員的提問，主席回應說，城規會須按照《條例》第 3 條擬備行政長官所指示的香港地區的法定圖則。目前，一些現有軍營，例如在尖沙咀的軍營已納入分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，但並非所有現有軍營都已納入分區計劃大綱圖的涵蓋範圍。對於一些並未涵蓋於任何法定圖則之內的地區，城規會須經行政長官指示才可擬備新的草圖。

22. 經商議後，小組委員會會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 把申請地點劃為「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶，能恰當地反映其現有用途；
- (b) 提交的資料中並無有力的規劃理據或技術評估，以支持這宗改劃用途地帶申請和證明擬議發展不會對四周環境造成負面影響；
- (c) 若批准這宗申請，會為該「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶內的其他同類改劃用途地帶申請立下不良先例，累積影響所及，會對用作防務的軍事用地有所影響。」

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/128

擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的「綜合發展區」地盤(介乎荔康街、發祥街、深旺道和西九龍走廊之間)及位於荔康街的一小塊狹長土地進行綜合發展，包括住宅(分層樓宇)、商業用途(食肆、商店及服務行業、場外投注站和街市)及學校(幼稚園、幼兒園、語言學校、電腦學校、商科學校、補習學校、藝術學校、芭蕾舞學校和開辦興趣班或休閒課程的其他類型學校)，並略為放寬住用地積比率限制

(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/128 號)

23. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與盧緯綸公司及呂元祥公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 現時與呂元祥公司有業務往來 |
| 黃幸怡女士 | — | 為香港浸會大學(下稱「浸大」)校董會成員，而呂元祥公司現時為浸大工作 |

24. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生及黃幸怡女士因事未能出席會議。由於何安誠先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人在二零一七年七月十一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，回

應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

26. 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／荃灣及西九龍鄧翠儀女士、洪鳳玲女士及鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/576 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及
顯示為「道路」的地方的
九龍旺角上海街 516 號 3 樓至 5 樓
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/576 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀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 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(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書，由一名個別人士提交，就這宗申請表達意見，主要內容載於文件第 9 段；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。申請處所的擬議商店及服務行業用途與附近的土地用途並非不協調。附近的土地用途主要是商業／住宅性質夾雜，低層有商店和餐廳等商業用途。擬議改建預計不會對當地特色造成嚴重不良影響。鑑於申請地點面積比較小(約 92 平方米)，加上該六層高的現有建築物目前空置，以及「商店及服務行業」用途是對下三層經常准許的用途，因此增闢三層擬議商店及服務行業用途的改建建議不會對房屋土地供應造成嚴重影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 一名委員表示，雖然他基於這宗申請規模細小而不表反對，但小組委員會近年對「住宅(甲類)」地帶的非住宅用途申請採取較嚴格的處理方式，並且很在意房屋土地供應的減少。不過，鑑於目前這宗申請能改善現有建築物的狀況，加上會設置消防裝置以符合現有標準／規例，以及能善用土地資源，這宗申請或可予以從優考慮。主席和應說，由於近年房屋土地供應短缺，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准「住宅(甲類)」地帶內的非住宅用途申請。目前這宗申請並不涉及重建，只涉及在現有建築物的 3 樓至 5 樓(樓面面積約為 225 平方米)進行內部改動，因此或可予以特別考慮。另一名委員亦認為，儘管房屋土地供應短缺，但鑑於這宗申請規模細小，以及考慮到該區情況及申請的個別情況，這宗申請應可批准。

30. 一名委員詢問，批准這宗申請是否意味申請人若選擇在申請地點進行重建，會有當然權利進行商業用途。主席表示，許可是就指定的計劃批給，並不適用於申請地點將來的重建。

31. 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二零二一年七月二十八日止；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：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

32. 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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/448 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
葵涌健全街 3 號嘉里溫控貨倉 1 號 A 座低層地下
進行臨時工業用途(食物加工用途)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/448 號)

33. 秘書報告，這宗申請由嘉里建設有限公司(下稱「嘉里公司」)的附屬公司 Kerry TC Warehouse (Block A) Limited 提交。下列委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士 — 其配偶為嘉里公司前僱員

張國傑先生 — 其公司現時與嘉里公司有業務往來

34. 小組委員會備悉，潘永祥博士因事未能出席會議。由於張國傑先生涉及直接利益，因此小組委員會同意請他就此議項暫時離席。

[張國傑先生及李建毅先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

35. 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) 擬議臨時工業用途(食物加工用途)，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。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」)收到兩份公眾意見書，分別由一位葵青區議員及嘉里貨倉(香港)有限公司的一名個別人士提交。該名個別人士支持這宗申請，但並無註明理由，而該葵青區議員則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍五年。由於有關處所及擬議食物加工用途的規模不大，而有關用途又屬於臨時性質，因此並不會妨礙落實該「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與所涉工業樓宇及附近地區的用途並非不協調。申請所涉的工業樓宇有兩宗食物加工用途的同類申請先後於二零零三年及二零一三年獲批給臨時性質的規劃許可，為期五年。自該兩宗同類申請獲批准後，規劃情況並無任何改變。擬議用途規模不大，不大可能會對附近地區的交通和環境造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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，為期五年，至二零二二年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)及(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。」

38. 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。

[張國傑先生此時返回席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/112 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的
荃灣汀九第 399 約地段第 425 號的地積比率限制，
以作准許的屋宇發展(公開會議)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/112C 號)

簡介和提問部分

39. 秘書報告，啓傑建築顧問有限公司(下稱「啓傑公司」)是申請人的顧問之一。由於張國傑先生的公司現時與啓傑公司有業務往來，故此他已就此議項申報利益。由於張國傑先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

40. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的屋宇發展；

[李建毅先生此時返回席上。]

(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，根據申請人提交的資料，有關設計並無明顯的優越之處，可作為略為放寬地積比率的理由，並認為即使放寬地積比率的申請不獲批准，有關的可持續及創新設計仍可落實。另外，他對改善建議有保留，因為擬議行人路及道路擴闊工程會令現有植被／樹木受損，而申請人並無建議任何緩解措施，以致擬議道路工程對景觀造成的不良影響可能得不到舒緩。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)署長對闢設海旁行人道以連接汀九灣泳灘、汀九休憩處及麗都灣泳灘的建議有保留，因為有關地點已有正式通道前往，並無特別需要貫通這些地點。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[楊偉誠博士此時暫時離席。]

(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 33 份公眾意見書，分別來自汀九村代表、汀九村民及個別人士，當中 25 份表示反對這宗申請，8 份表示支持或不反對這宗申請。主要的支持意見及反對理由載於文件第 10 段；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。申請地點的地積比率現時限為 0.75 倍，是根據荃灣西「住宅(丙類)」地帶發展密度檢討的建議訂定。申請地點四周為陡峭斜坡，只可經一條由青山公路汀九段分支出來的單線

車輛通道前往。基於申請地點的位置、地盤狀況及該地點的規劃意向是維持該區低矮低密度發展的特色，現時 0.75 倍的地積比率實屬合適。地政總署表示，擬議道路工程可能牽涉關乎《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的問題，但申請人並無提供任何關於擬議道路工程是否可以落實的資料。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及康文署署長均對這宗申請有保留。由於並無規劃和設計上的優點足以支持放寬地積比率的建議，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令現有及規劃的基礎設施超出負荷，因而對該區的環境和交通造成不良影響。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

41. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 同一「住宅(丙類)1」地帶內的毗鄰用地的地積比率為何；
- (b) 申請地點是否如公眾意見所指，位於汀九的「鄉村範圍」內；以及
- (c) 小組委員會之前有否批准同一「住宅(丙類)1」地帶內的同類申請。

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生回應如下：

- (a) 同一「住宅(丙類)1」地帶內還有兩個落成多年的住宅發展，即海怡居及雅石居。海怡居是一項兩層高的住宅發展，現時的上蓋面積為 45%，地積比率約為 0.9 倍，而雅石居則包含七幢新界豁免管制屋宇，地盤發展參數的資料不詳。該兩個住宅發展與申請地點訂有相同的地契條款，即最高建築物高度為兩層及上蓋面積為 66.66%；
- (b) 申請地點位於汀九的「鄉村範圍」外；以及

- (c) 小組委員會不曾批准同一「住宅(丙類)1」地帶內的任何同類申請。

商議部分

43. 委員普遍認為，這宗申請並無規劃上的優點足以支持略為放寬地積比率的建議。

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 並無有力的規劃理據支持放寬地積比率的建議。申請人提出的改善建議，既未審視可行與否，亦得不到相關政府部門的支持，無法視之為足以支持放寬地積比率建議的規劃及設計優點；以及

(b) 批准這宗申請會為同類放寬發展限制的申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會令現有及規劃的基礎設施超出負荷，因而對該區的環境和交通造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士、洪鳳玲女士及鄭弘毅先生出席會議，解答委員提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/273 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港田灣石排灣道 49 號及興和街 1 至 3 號
萬景樓地下 B 鋪、1 樓及 2 樓
闢設宗教機構(擴建教堂及活動中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/273 號)

45. 秘書報告，申請地點位於田灣。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 在田灣擁有一個物業

霍偉棟博士 — 與配偶在鴨脷洲共同擁有一個物業

46. 小組委員會備悉，劉興達先生因事未能出席會議。由於從霍偉棟博士與配偶共同擁有的物業不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／港島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：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議宗教機構(擴建教堂及活動中心)；

(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；

(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」)收到一份公眾意見書，由一名個別人

士提交，表示支持這宗申請，並無提供其他詳情；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。位於有關樓宇內的教堂自一九九八年運作至今。教堂的擬議擴建部分與所涉樓宇非住宅部分的其他用途或上層的住宅用途並非不協調。擬議用途與附近的發展亦並非不協調。附近的發展主要夾雜低層有商業用途的住宅、社區用途及學校。擬議用途不大可能對所涉樓宇的居民造成滋擾，因其設有獨立出入口，而且其範圍與樓宇的住宅部分分隔開。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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二零二一年七月二十八日止；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：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議，解答委員提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士及吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/257 在劃為「住宅(乙類)」地帶的
九龍九龍城聯合道 5A 號地下
關設臨時學校(補習學校)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/257 號)

簡介和提問部分

50. 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) 關設臨時學校(補習學校)，為期五年；
- (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(下稱「城規會」)並無收到任何公眾意見書；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。該臨時補習學校符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因其與同一樓宇之內及附近發展的其他用途並非不協調，有關處所的主要出入口與所在樓宇住宅部分的出入口分隔開，預計不會對該處居民造成騷擾或滋擾。從消防安全及建築物設計的角度而言，消防處處長及屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上不反對這宗申請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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，為期五年，至二零二二年七月二十八日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 如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。」

53. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/258 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
九龍馬頭角鵬程街 4 號地下
經營商店及服務行業(放債人辦事處)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/258 號)

簡介和提問部分

54. 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) 擬經營商店及服務行業(放債人辦事處)；

- (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」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書。該份公眾意見書反對這宗申請，但無提出任何反對理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。當局認為擬議用途與同一「綜合發展區」地帶內鄰近住宅樓宇地下主要為「商店及服務行業」及汽車修理工場的用途並非不相協調。這宗申請涉及使用「綜合發展區」地帶內一幢現有住宅樓宇的處所，不會影響整個「綜合發展區」地帶的長遠重建。擬議用途預期不會對周圍環境造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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二零二一年七月二十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始營運前，提交並落實消防安全措施建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關用途開始營運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。」

57. 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。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/225 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗大有街 34 號新科技廣場地下 11 號鋪經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/225 號)

簡介和提問部分

58. 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) 擬議商店及服務行業；

[楊偉誠博士此時返回席上。]

- (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。申請處所的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向。附近一帶有多宗在工業或工辦樓宇地下作「商店及服務行業」用途的同類申請。申請處所的擬議用途與同一樓宇內的其他用途並非不協調。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D(規劃指引編號 22D)，因為擬議用途在消防安

全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展不會造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。倘小組委員會批准這宗規劃申請，獲批准的商用樓面總面積將為 174.158 平方米，仍未超出規劃指引編號 22D 所訂定的 460 平方米准許上限。

59. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應一名委員的提問時表示，消防處處長已確定，於這宗申請獲批准後，所涉樓宇獲批准的商用樓面總面積並未超出 460 平方米的准許上限。

商議部分

60. 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二零一九年七月二十八日止；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) 在有關用途開始運作前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置和設備，以及關設與所涉工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 如在有關用途開始運作時仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

61. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士及吳淑君女士出席會議，解答委員提問。她們於此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/745 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的九龍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(分層樓宇)發展及商業用途(包括酒店、辦公室、零售)、政府用途(包括小販市場、教育機構、公眾休憩用地、公共交通交匯處和其他政府、機構或社區設施)及配套設施用途(修訂核准總綱發展藍圖)(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/745 號)

62. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — | 為市建局董事會非執行董事以及轄下規劃、拓展及文物保護委員會成員 |
| 黃令衡先生
(副主席) | — | 為市建局上訴委員團副主席 |
| 潘永祥博士 | — | 為市建局董事會非執行董事及轄下土地、安置及補償委員會與規劃、拓展及文物保護委員會成員，以及市建局市區更新基金董事會董事 |
| 劉興達先生 |] | |
| |] | 現時與市建局有業務往來 |
| 何安誠先生 |] | |
| 張國傑先生 | — | 其公司現時與市建局有業務往來 |

邱浩波先生

— 曾擔任市建局灣仔分區諮詢委員會成員

63. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生及潘永祥博士因事未能出席會議。由於邱浩波先生並不涉及直接利益，而張國傑先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。由於主席、副主席及何安誠先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他們可留在席上，但不得參與討論。小組委員會同意，由於主席及副主席同時須申報利益，在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席。

64. 小組委員會備悉，申請人在二零一七年七月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備技術評估資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

65. 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。

議程項目 14

其他事項

66. 餘無別事，會議於上午十時四十五分結束。