

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年十一月十日上午九時舉行的
第 592 次會議紀錄

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

林光祺先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

廖廸生教授

黃幸怡女士

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)
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長(地區)
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

劉興達先生

張國傑先生

何安誠先生

余烽立先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

規劃署城市規劃師／城市規劃委員會
唐家敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年十月二十七日第 591 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一七年十月二十七日第 591 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。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TW/11 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》，把位於荃灣楊屋道 145 至 159 號的申請地點由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/11 號)

3. 秘書報告，這宗申請由 Top Merchant Investments Limited 提交，而該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃公司(下稱「盧緯綸公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)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 — 目前與新鴻基公司、盧緯綸公司及艾奕康公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來，以及過往與艾奕康公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來，而其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲新鴻基公司的贊助；以及
- 黃幸怡女士 — 本身認識 Top Merchant Investments Limited 的董事。

4. 小組委員會備悉劉興達先生、何安誠先生、余烽立先生及張國傑先生因事未能出席會議。由於馮英偉先生涉及的利益屬間接性質，而黃幸怡女士並沒有討論或參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 周日昌先生 — 荃灣及西九龍規劃專員；
- 馮志慧女士 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍；以及

Top Merchant Investments
Limited

任景信先生

雷邦寧先生

徐國輝先生

盧緯綸公司

許澤鴻先生

胡韻然女士

曾顯智先生

申請人的代表。

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

[黃幸怡女士於此時到席。]

7. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生請委員留意，文件的替代頁(文件附錄 1h)已於席上提交供委員參閱。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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) 擬把《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》上的申請地點由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，以利便發展數據中心。根據擬議的「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，發展項目的最高地積比率限為 5 倍，上蓋面積為 60% 而建築物高度則限為 11 層，「資訊科技及電訊業(只限數據中心)」為經常准許的用途；

(c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。創新及科技局政府資訊科技總監以創新科技及經濟發展為理由，支持這宗申請，並認為獨立的地盤可容許發展高端數據中心，以符合金融服務業的

嚴格要求。地政總署地政專員／荃灣葵青表示，擬建的數據中心及泊車設施不符合契約條件，故必須提出契約修訂申請。運輸署署長原則上不反對這宗申請，但表示如採用的假設有所更改，申請人必須提交經修訂的交通影響評估報告。據民政事務總署荃灣民政事務專員所轉達，荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會一些委員對擬議發展所提供的泊車位表示關注。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[霍偉棟博士於此時到席。]

- (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」)接獲一份由一名個別人提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的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。為落實「二零零九年全港工業用地分區研究」(下稱「二零零九年分區研究」)的建議，整個荃灣東工業區的北部(包括申請地點)於二零一零年的分區計劃大綱圖上由「工業」地帶改劃為多個「綜合發展區」分區，其規劃意向是綜合發展／重建該區以主要作住宅用途，並提供商業、休憩用地及其他配套設施。擬議的「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶會有違「綜合發展區(5)」地帶的規劃意向，與正轉型作住宅用途的同一街段及毗連「綜合發展區」地帶內的規劃／新落成發展項目並不協調。批准這宗申請會為周邊「綜合發展區」地帶內同類申請立下不良先例，倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會影響該區的重整及「綜合發展區」地帶的綜合發展／重建。此外，批准這宗申請會導致永久喪失可用作住宅發展的土地，從而影響供應房屋用地以應付迫切的房屋需求。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表任景信先生及胡韻然女士借助投影片作出闡述，要點如下：

- (a) 香港對數據中心服務的需求急增。由於備有穩健的電訊基礎建設和可靠的電力供應，香港是發展數據中心的合適地點。申請地點地下已敷設了大型的電訊幹線，故是設立數據中心的理想位置。擬建的數據中心會帶來更大的協同效應，進一步加強荃灣作為數據中心樞紐的功能，並提升香港在數據基礎建設方面的競爭能力，為其他相關行業帶來更大的經濟效益；
- (b) 由於「綜合發展區」用地屬共有業權，業權分散令用地難以合併以作綜合發展。申請地點屬單一業權，有利於適時落實整幢擬議高端數據中心，以配合市場對此類樓面的需求。對於發展整幢的數據中心，單一業權是個重要考慮因素，因為這可讓地段業權人有更大的靈活性以配合特定的要求，並可提供更安全及受控的環境以切合用途。擬議發展也可加速重整和改善荃灣東工業區的土地用途；
- (c) 擬議的改劃用途地帶不會影響房屋用地的供應。事實上，擬議發展會騰出基礎設施容量供住宅用途使用。申請地點如以 5 倍的地積比率進行發展，預計可提供 170 個住宅單位。假設該「綜合發展區(5)」地帶的餘下部分以及該區毗連的「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」及「綜合發展區(6)」等用地的地積比率增加 20% (地積比率由 5 倍增至 6 倍)，估計可額外提供 630 個住宅單位；
- (d) 數據中心不屬污染用途，所產生的行人和交通量相對較少，故預計不會造成工業區與住宅區為鄰的問題。將軍澳整幢高端數據中心(Mega Plus 數據中心)與日出康城住宅發展共處一區的例子，可作為土地用途互相協調的印證；

- (e) 批准這宗申請不會立下不良先例，理由是擬議的「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶是申請地點所獨有，其規劃意向只限作數據中心；以及

[楊偉誠博士於此時到席。]

- (f) 由於所有獲諮詢的政府部門對這宗申請均不表反對，如小組委員會決定按文件第 12.2 段的建議同意這宗申請，認為無須就「綜合發展區」分區的事宜再作檢討。

9. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

數據中心用途的供求情況

10. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 荃灣東工業區工業樓面面積的供求情況，以及對數據中心樓面面積的需求；以及
- (b) 有關利便資訊科技相關行業／數據中心發展的政府政策，以及有關香港正在興建或申請中的高端數據中心數目的資料。

11. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生作出以下的回應：

- (a) 根據「二零一四年分區研究」，荃灣東(涵蓋荃灣東工業區北部的「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶)的空置率約為 13.49%，而手頭上並沒有關於對數據中心樓面需求的額外資料；
- (b) 政府已推出多項政策措施，包括豁免合資格工業大廈的部分改為數據中心用途的相關豁免書費用，並接受特別為工業地段上作高端數據中心發展而制訂的契約修訂申請，從而推動資訊科技及高端科技的發展。根據城市規劃制度的概括用途名稱，數據中心納入「資訊科技及電訊業」下，在分區計劃大綱

圖上的「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶通常屬第一欄用途，是經常准許的用途；以及

- (c) 手頭上沒有關於香港正在申請或興建中的數據中心發展項目的實際數目。不過，根據立法會二零一六年三月發出有關「促進數據中心發展的措施」的參考資料摘要，已有一宗工業地段為重建作高端數據中心用途而完成修訂契約的申請，所涉及的總樓面面積為 9 126 平方米。就本區的情況而言，當局接獲荃灣柴灣角工業區一宗為重建整幢現有工業大廈作高端數據中心而提交的修訂契約申請及建築圖則。

土地用途及用地合適程度

12. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 澄清擬議數據中心的地積比率、有關申請地點附近兩塊「休憩用地」的最新狀況的資料，以及現有「綜合發展區(5)」地帶是否有條文訂明可就數據中心發展提出規劃申請；以及
- (b) 荃灣東工業區是否有涉及「綜合發展區」地帶作住宅用途的規劃申請。

13. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生作出以下的回應：

- (a) 擬議的數據中心最高地積比率為 5 倍，與擬議的「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶所准許的最高總地積比率相同，至於分區計劃大綱圖上其他「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率則限為 9.5 倍。附近其中一塊「休憩用地」正在施工，而另外一塊用地則由一個加油站佔用。根據「綜合發展區(5)」地帶，視為「資料科技及電訊業」的數據中心用途屬第二欄用途，可向城規會提出規劃許可申請；以及

- (b) 至今尚未收到毗鄰「綜合發展區(4)」至「綜合發展區(6)」地帶的住宅用途規劃申請。申請地點東北的「綜合發展區(2)」地帶已發展作「居者有其屋計劃」發展項目，而毗鄰「綜合發展區(3)」地帶則有一宗作擬議綜合住宅發展的規劃申請(編號A/TW/452)獲得批准，而有關發展的總綱發展藍圖已獲核准。

14. 一些委員再提出以下的問題：

- (a) 為何不根據現行「綜合發展區(5)」地帶的條文提交第16條規劃申請，以落實數據中心發展；以及
- (b) 擬建的數據中心可否在其他地點發展。

15. 申請人的代表任景信先生及胡韻然女士作出以下的回應：

- (a) 「綜合發展區(5)」地帶內的發展／重建項目最高地積比率限為5倍，當中至少須把4.5倍的地積比率作住宅用途，故申請人不可藉提交規劃許可申請的方式建議興建一個地積比率為5倍的數據中心；以及
- (b) 申請地點由單一業權擁有，地台面積比較大，並有完善的電訊基礎建設及可靠的電力供應，是發展整幢高端數據中心的理想地方，也有助於發揮更大的協同效應，把荃灣發展為數據中心樞紐。

16. 委員查詢有關預留作數據中心的其他用地，荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應時補充說，政府已在將軍澳預留約3公頃土地以供闢設高端數據中心之用。其中一塊用地已以投標方式批出並發展為Mega Plus數據中心。

土地用途是否協調可能造成的影響

17. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 如何確保擬議數據中心與周邊用途互相協調；
- (b) 是否有任何研究證實擬建的數據中心不會對周邊住宅用途造成負面影響；以及
- (c) 發電機系統會否對環境有任何相關潛在影響。

18. 申請人的代表任景信先生及胡韻然女士作出以下的回應：

- (a) 以將軍澳有數據中心和住宅發展成功共處一區為例，預料申請地點的擬議發展項目不會受工業區與住宅區為鄰所產生的問題影響。所提交的環境評估報告採用的假定是毗鄰的「綜合發展區(5)」地帶已落實作住宅用途，其結論是擬議數據中心並沒有無法克服的環境問題。此外，擬議發展受地契規管，其設計和運作須符合環境保護署(下稱「環保署」)就空氣和噪音排放、污水排放等方面所訂立的規定。環保署對這宗申請不表反對。再者，建築物的設計也會顧及與周邊發展的視覺協調性；以及
- (b) 有關發電機只作緊急用途，其設計須符合環保署的要求及各項國際標準。所提交環評報告的空氣質素影響評估已顧及緊急發電機會排放的煙霧，而有關評估亦已獲環保署接受。

其他

19. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議數據中心的運作模式，包括估算的就業機會和員工的預計工作方式，以及所提供的配套商業設施或相關訓練設施；

- (b) 穿越荃灣的電訊幹線的營辦商及中電規劃為荃灣區擴大供電量是否僅為配合數據中心發展或為了配合整個地區的需要；
- (c) 數據中心的基本要求是有穩定的電力供應，遇到停電時會否有任何應變計劃。

20. 申請人的代表任景信先生作出以下的回應：

- (a) 擬議的發展項目預期會吸引多名租戶，但目前並未有已承諾租用的租戶／用戶。申請人會提供基本的建築基礎建設，而數據大堂的內部間格和設計會視乎日後租戶的運作需要。預期數據中心的實際運作不會創造大量職位。不過，該等發展可發揮協同效應及催化作用，吸引其他行業或資訊和通訊科技相關行業在該處設立公司，從而提供更多就業機會，並引發商戶在該區提供其他配套設施，例如飲食店或便利店等。申請人並沒有計劃在申請地點內提供相關的訓練設施。一般而言，數據中心通常會全日二十四小時運作，員工會輪班工作；
- (b) 穿越荃灣的電訊幹線由中國電訊股份有限公司敷設。雖然計劃擴大的供電量是供整個荃灣區使用，但基於種種因素，如土地用途規劃的更改或發展／用途尚未落實等情況，預計荃灣會有剩餘的供電量；以及
- (c) 會為數據中心提供兩間不同電力公司的電源供應，以確保電力供應不會中斷。

21. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把小組委員會的決定告知申請人。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

22. 委員普遍同意發展高端數據中心會對香港整體的競爭力和經濟發展有利，應該給予支持。委員備悉政府致力推動數據中心發展，亦已有適當的政策措施，以鼓勵把「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「工業」地帶內的工業大廈全部或局部改建或發展工業地段作數據中心發展。委員也備悉包括申請地點在內的荃灣東工業區北部，於二零一零年按「二零零九年分區研究」的建議改劃為「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」、「綜合發展區(5)」及「綜合發展區(6)」地帶，其規劃意向是逐步淘汰工業用途及利便綜合發展作住宅用途。一些委員在考慮到該宗申請的規劃背景及優點後提出以下各點：

- (a) 自荃灣東工業區北部劃為「綜合發展區」地帶後，該區一直在轉型，附近地區已有兩項住宅發展項目獲得批准。現時的「綜合發展區(5)」地帶對該地點來說是恰當的，把其改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的建議，會影響「綜合發展區(5)」地帶的完整性；
- (b) 在公開市場上有商業／工業大廈可供發展數據中心之用。政府也有透過批地安排，來撥出和提供土地作數據中心用途，例如把將軍澳一塊用地以公開招標方式供私營機構發展數據中心。委員認為香港有其他合適的用地可供發展數據中心；
- (c) 批准這宗申請會為其他作非住宅用途的同類申請(特別是荃灣東工業區毗鄰的「綜合發展區」用地)立下不良先例，故有違逐步淘汰工業用途以便進行綜合住宅發展的規劃意向；以及
- (d) 申請人未有提供足夠的資料，證明擬建的數據中心有助促進本地經濟、創造就業機會，並有利於增強該區的活力和惠及市民大眾。

23. 主席總結委員的意見：委員普遍不支持這宗申請，因為擬議改劃用途地帶不利於荃灣東工業區的整體轉型和土地用途

重整。至於委員普遍關注「綜合發展區」用地的落實情況，主席表示共有業權及難以合併用地往往成為阻礙落實的主要因素。雖然如此，當局有既定機制可作定期檢討，以監察「綜合發展區」用地的落實進度。一名委員建議日後進行「綜合發展區」檢討時，應考慮提供足夠的誘因以鼓勵私營機構發展「綜合發展區」用地。

24. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並普遍同意該段已反映了委員在會上表達的意見。

25. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 該地點劃為「綜合發展區(5)」地帶是恰當的，因為其規劃意向主要是把該區綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地及其他配套設施，以便重整及改善荃灣東工業區的土地用途，並處理工業區與住宅區鄰接所產生的問題；
- (b) 批准這宗申請會導致永久喪失可用作住宅發展的士地，從而影響供應房屋用地以應付本港的迫切房屋需求；以及
- (c) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會有違把荃灣東工業區北部改劃以綜合發展／重建「綜合發展區」地帶的規劃意向。」

[會議休會 5 分鐘。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/5 擬在劃為「非指定用途」地帶的荃灣川龍荃錦公路第 433 約地段第 385 號、第 386 號餘段、第 387 號、第 388 號、第 389 號、第 392 號、第 394 號、第 395 號、第 396 號、第 400 號及第 404 號(部分)和毗連政府土地進行低密度住宅發展、填土及挖土(都會規劃小組委員會文件第 A/DPA/TW-CLHFS/5C 號)

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步的資料，以回應相關政府部門和公眾的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交各項技術評估報告，以回應政府部門的意見。

27. 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。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

[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/K3/577 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍大角咀角祥街 25 至 29 號和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/K3/577 號)

28. 秘書報告，這宗申請是由忠寶發展有限公司提交。該公司為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」)及科進栢誠(亞洲)有限公司(下稱「科進栢誠公司」)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 | — | 過往與恒基公司及科進栢誠公司有業務往來； |
| 霍偉棟博士 | — | 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻；以及 |
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會的董事，而該協會曾接受恒基公司的贊助； |

29. 委員備悉劉興達先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於霍偉棟博士及馮英偉先生涉及的利益屬間接性質，小組委員會會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

30. 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) 擬興建的分層樓宇，以及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，城市規劃委員會共接獲兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示關注這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議住宅發展連較低樓層作經營商店和服務行業的用途，與「住宅(戊類)」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。9 倍的最大地積比率、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。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

31. 在回應一名委員的提問時，高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士重申這宗申請的擬議發展符合分區計劃大綱圖所訂明的限制和規定。

商議部分

32. 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。有關規劃許可有效期至二零二一年十一月十日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，由申請人自費設計、提供及保養位於福澤街擴建部分(因應情況包括毗連的政府土地)的 24 小時開放給公眾使用的行人通道，而有關情況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) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實當中就擬議發展所建議的紓減噪音影響措施，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；
- (e) 提交經修訂的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 落實經修訂的排污影響評估報告所建議的區內污水系統改善／污水系統接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 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。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人，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／荃灣及西九龍鄧翠儀女士出席會議，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]

A/TY/134

擬在劃為「其他指定用途」註明
「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的
新界青衣担杆山路青衣市地段第 14 號及第 15 號和
毗連政府土地闢設臨時混凝土配料廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/134C 號)

34. 秘書報告，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其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 過往與 LLA 公司及彼安托公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 其公司過往與彼安托公司有業務往來，以及其公司涉及混凝土生意。

35. 小組委員會備悉劉興達先生及何安誠先生因事未能出席會議。

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步的資料，以回應政府部門的意見及對躉船操作和海上交通安全的關注。這是申請人第四次要求就這宗申請延期。自第一次延期後，申請人已九次提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

37. 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

第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島謝佩強先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/92 擬在顯示為「道路」的地方的
香港薄扶林域多利道碧瑤灣北面的政府土地
闢設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/92 號)

38. 秘報報告，該地點位於薄扶林區，這宗申請是由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)提交，而煤氣公司部分屬恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)擁有。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； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與煤氣公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與恒基公司有業務往來； |
| 霍偉棟博士 | — | 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻，以及其公司所在的數碼港為薄扶林分區計劃大綱圖所涵蓋；以及 |
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會的董事，而該協會曾接受恒基公司的贊助。 |

39. 小組委員會備悉劉興達先生、張國傑先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於馮英偉先生及霍偉棟博士涉及的利益屬間接性質，而霍偉棟博士的公司不能直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

40. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 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」)接獲一份由一名南區區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 8 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的地面煤氣調壓室，是申請人更換香港所有中壓墨鐵煤氣輸送管建議的部分工作，旨在提升公眾安全。鑑於擬闢設的設施規模細小及其性質，預料不會對四周地區的環境或景觀造成重大影響。有關公眾意見方面，申請書已根據《城市規劃條例》的條文展示供公眾查閱，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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。有關規劃許可有效期至二零二一

年十一月十日止；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。

43. 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／港島謝佩強先生出席會議，解答委
員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/751 擬在劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 60 號
駱駝漆大廈第 3 座地下(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/751 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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，城市規劃委員會接獲一份由一名觀塘中分區委員會委員提交的公眾意見書，當中並無提出意見；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。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與該區正在轉變的土地用途特色互相協調。擬議用途符合《城市規劃委員會規劃指引編號 22D》，因為不會對該大廈內及毗鄰地區的發展項目造成消防安全和環境方面的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。地面一層的合計商用樓面面積(包括擬議的用途)約為 453.46 平方米，並不超出設有噴灑系統的工業樓宇的准許上限 460 平方米。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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。有關規劃許可有效期至二零一九年十一月十日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，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及設備，以及闢設與有關工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途前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。」

47. 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／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 9

其他事項

48. 餘無別事，會議於下午十二時五分結束。