

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二一年六月二十五日上午九時舉行的

第 674 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長／市區
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)
張家樂先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

何安誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
簡昌恆先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年六月十一日第 673 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二一年六月十一日第 673 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]

3. 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/15 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34》，把位於新界荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段、第 614 號及第 1229 號和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/15 號)

4. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

5. 小組委員會備悉，由於蔡德昇先生的配偶所屬公司擁有的物業和伍灼宜教授的配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，因此伍教授和蔡先生均可留在席上。

簡介和提問部分

6. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀到席：

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

伍家恕先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

申請人的代表

葉浩然先生]

楊禮光先生] 長興(香港)有限公司

林姿女士]

戴曉霖女士]
陳劍安先生] 弘域城市規劃顧問有限公司
梁述銘先生]
吳小龍先生 — LLA 顧問有限公司

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會合共收到 436 份公眾意見。當中有 412 份意見(包括 406 份以 13 款內容劃一的形式提交)來自一名荃灣東分區委員會的委員、荃灣老圍村公所及個別人士，表示支持這宗申請；另有 13 份意見來自創建香港、各界關注骨灰龕大聯盟及個別人士(包括老圍村和沿老圍路現有發展項目的居民)，表示反對這宗申請；其餘 11 份意見來自三疊潭村居民關注組、嘉道理農場暨植物園公司及個別人士，就這宗申請提出意見／表達一般關注。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，規劃署原則上不反對這宗申請，並建議城規會局部同意這宗申請，把申請地點改劃為適當的土地用途地帶，從而在分區計劃大綱圖的《註釋》上把靈灰安置所用途列為第二欄用途。從土地用途的角度而言，把申請地點作靈灰安置所用途，與周邊的宗教機構及芙蓉山山麓的廟宇／寺院用途未必不相協

調。此外，申請地點並非位於鄉村羣範圍內，亦非毗連鄉村羣。老圍現有的「鄉村式發展」地帶邊界距離申請地點超過 200 米。擬議的靈灰安置所在發展密度方面與周邊發展並非不相協調。從交通工程及管理的角度而言，運輸署署長及警務處處長原則上不反對這宗申請，因為有關的靈灰安置所會在清明節和重陽節當日及節日的前後日子關閉，謝絕訪客前往，而且申請人提出了其他交通及人流管理措施。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人建議在擬議「政府、機構或社區(10)」地帶《註釋》的「備註」中加入靈灰安置所的管理／營運措施，但這些措施須經食物環境衛生署(下稱「食環署」)／私營骨灰安置所發牌委員會按既定的發牌機制予以審視及監管。申請人提出把「靈灰安置所」訂為第一欄用途的建議，偏離「政府、機構或社區」地帶的《法定圖則註釋總表》。因此，審慎的做法是把「靈灰安置所」訂為第二欄用途，以便城規會在日後審批第 16 條規劃申請時，可進一步考慮發展詳情和其他技術範疇。申請地點涉及一宗先前由同一名申請人提交的第 12A 條申請(編號 Y/TW/9)。該宗申請擬把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，以重建申請地點作靈灰安置所用途，並提供 3 000 個龕位。該宗申請被小組委員會拒絕，主要理由是對交通造成影響及立下不良先例。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[蔡德昇先生及余烽立先生在規劃署簡介期間到席。]

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳劍安先生和葉浩然先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人先前自二零一零年起共提出六宗申請，當中四宗被撤回。受地盤的交通情況所限，申請人在現時這宗申請及自二零一六年起所提出的其他各宗申請中，已把擬設的龕位數目由早前申請的 12 000 個減至 3 000 個。為支持現時這宗申請，申請人已

提交一份管理計劃，當中包括多項人流管理及營運安排，運輸署署長及警務處處長亦認為有關安排可以接受。申請人的管理計劃會在發牌階段進一步提交私營骨灰安置所發牌委員會，以供考慮及審批；

- (b) 這宗申請建議闢設 3 000 個龕位，當中 103 個龕位已經售出並已有骨灰安放在內，181 個龕位已經售出但未有安放骨灰，另有 50 個龕位將免費贈予區內有經濟困難的村民。餘下的 2 666 個龕位將會分階段出售，每年限售最多 500 個(即分六年出售)；
- (c) 申請人並不同意把「靈灰安置所」訂為第二欄用途。「政府、機構或社區(10)」地帶的一套《註釋》是為申請地點度身訂造的。他建議在「政府、機構或社區(10)」地帶《註釋》的「備註」中加入主要的發展參數及管理／營運措施，包括整體總樓面面積、建築物高度上限、龕位數目上限、免費贈予區內有經濟困難的村民的龕位數目下限，以及每年出售龕位數目上限。由於相關政府部門沒有要求申請人提交技術評估，應無須再提交第 16 條規劃申請。因此，把「靈灰安置所」列為擬議的「政府、機構或社區(10)」地帶的第一欄用途實屬恰當。以往亦有例子，某一土地用途地帶的《註釋》偏離《法定圖則註釋總表》，例如在一些「住宅(甲類)」地帶的支區內，把「公眾停車場」列為該地帶的第一欄用途。此外，倘委員認為不應在新土地用途地帶《註釋》的「備註」訂明管理／營運措施，申請人對此沒有強烈的意見。倘無需提交第 16 條規劃申請，申請人可提前提提交一般建築圖則，以便加快重建進度，使已購買龕位的人士可盡早把骨灰安放在內；
- (d) 發牌申請被私營骨灰安置所發牌委員會拒絕後，申請人已聯絡相關先人的家人，暫時移走先人的骨灰。大部分家人均表示希望在靈灰安置所重建完成後，把先人的骨灰放回靈灰安置所。因此，申請人希望盡快完成重建；以及

- (e) 申請人在擬備這宗申請時，已諮詢區內村民。考慮到區內村民的需求，申請人會把 50 個龕位免費贈予區內有經濟困難的村民。

10. 規劃署的代表和申請人的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

11. 部分委員向規劃署的代表提出以下問題：

申請地點及其周邊地區

- (a) 距離最近的住宅用途與申請地點相隔的距離為何，以及申請地點北面的安老院舍現時有否提供住宿；
- (b) 現有的靈灰安置所是否屬違例發展；
- (c) 申請地點被劃為「綠化地帶」的年份為何，申請地點上的構築物何時搭建；
- (d) 三疊潭村居民關注組在提交的公眾意見中提及的三疊潭村，所在位置為何；
- (e) 擬議發展會否對周邊的水道帶來不良影響；
- (f) 居於申請地點附近的原居村民是否獲配有墓地，如有，為何當區村民對龕位仍有需求；
- (g) 申請地點周邊的宗教機構和廟宇／寺院(例如西方寺和圓玄學院)內的靈灰安置所是以商業形式還是非牟利形式營運；
- (h) 先前獲城規會批准在圓玄學院擴建部分興建設有 20 000 個龕位的靈灰安置所的計劃為何；

交通方面

- (i) 請澄清運輸署就圓玄學院實施的交通管理措施的所提出的意見，以及這些措施與申請所涉的靈灰安置所的管理措施有何關連；

規劃及地政管制

- (j) 先前根據第 12A 條提出的改劃用途地帶申請編號 Y/TW/9 被拒絕的理由為何；
- (k) 在有關的分區計劃大綱圖中，「靈灰安置所」是否列明為其他「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途；
- (l) 根據條例，這宗申請倘獲批准，會否受到進一步的規劃管制；
- (m) 這宗申請似乎屬「先建設、後申請」的個案，倘獲批准，會否為同類個案立下先例；
- (n) 有關把毗連申請地點的政府土地(約為申請地點面積的 30%)納入擬議發展範圍，作為擬議發展的一部分，會否在土地行政方面引起任何關注；

管理計劃及發牌管制

- (o) 私營骨灰安置所發牌委員會為何拒絕申請人的靈灰安置所牌照申請；以及
- (p) 根據《私營骨灰安置所條例》的發牌機制，當局對經營靈灰安置所的管制及執法措施為何。

12. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

申請地點及其周邊地區

- (a) 申請地點距離老圍村的周邊一帶約 200 米。位於申請地點北面的圓玄學院內設有一間安老院舍；
- (b) 在申請地點經營的靈灰安置所並未獲得規劃許可；
- (c) 申請地點最初在一九六三年被劃為「綠化地帶」。一九六四年的航攝照片顯示，申請地點內已搭建構築物，而該些構築物與現時在申請地點內的構築物看來相似；
- (d) 三疊潭是一條緊連申請地點東面界線的水道。雖然當局沒有關於三疊潭村的官方記錄，但荃灣民政事務處表示，三疊潭村可能是指位於申請地點西南面的臨時構築物羣；
- (e) 根據申請人提交的排污影響評估，該靈灰安置所不會對附近水道的水質帶來不良影響。環境保護署和渠務署對這宗申請沒有負面意見；
- (f) 老圍屬認可鄉村，有供原居村民使用的墓地；
- (g) 位於西方寺和圓玄學院的靈灰安置所屬私營的靈灰安置所，現時並無相關資料顯示這些靈灰安置所是以商業形式還是以非牟利形式營運；
- (h) 在圓玄學院擴建部分設置 20 000 個新龕位的建築圖則在二零一三年獲得批准，而地政總署正處理相關的換地申請。圓玄學院仍未就這些龕位向私營骨灰安置所發牌委員會申請牌照；

交通方面

- (i) 圓玄學院位於申請地點北面，在老圍路的盡頭。在清明節和重陽節期間，除運輸署實施的封路措施外，圓玄學院亦自發推行特別交通管理措施。運輸署認為，由於不能保證圓玄學院會繼續推行有關的自願措施，因此有必要規定區內任何擬議靈灰安置所發展項目(包括現時這宗申請)，須推行與本身發展相關的交通管理措施。運輸署署長和警務處處長備悉申請人的交通管理計劃，並對這宗申請沒有負面意見；

規劃及地政管制

- (j) 先前根據第 12A 條提出的改劃用途地帶申請編號 Y/TW/9 在二零一七年二月十七日不獲小組委員會同意，理由是申請人未能證明擬議交通管理措施切實可行及可強制執行，以及批准該宗申請會立下不良先例，造成累積交通影響；
- (k) 根據「政府、機構或社區」地帶的《法定圖則註釋總表》，「靈灰安置所」列為第二欄用途，以便作出更妥善的規劃管制。就有關的分區計劃大綱圖中其他「政府、機構或社區」支區而言，「靈灰安置所」(如有的話)亦屬第二欄用途；
- (l) 倘現時這宗第 12A 條申請獲小組委員會同意，規劃署便會着手根據條例進行法定制訂圖則程序，並在適當時機收納該分區計劃大綱圖的有關用途地帶修訂。在修訂該分區計劃大綱圖並把「靈灰安置所」列為「政府、機構或社區(10)」地帶的第二欄用途後，申請人須就擬議用途提交第 16 條申請。小組委員會屆時可就有關的第 16 條申請施加適當的規劃許可附帶條件。倘「靈灰安置所」被列為第一欄用途(即經常准許的用途)，申請人可即時着手進行其他與屋宇和地政方面有關的程序。倘申請人須提出第 16 條規劃申請，須注意處理這類申請的法定期限為兩個月；

- (m) 《私營骨灰安置所條例》生效後，營辦靈灰安置所（須領有牌照）受此條例管制，而食物環境衛生署會對營辦靈灰安置所作出監察，並在有需要時根據此條例採取執法行動；
- (n) 申請地點內的政府土地範圍顯示於文件的圖 Z-2。申請人須就換地事宜向地政總署提出申請，而有關申請會按照現行機制處理；

管理計劃及發牌管制

- (o) 私營骨灰安置所發牌委員會於二零二一年五月二十四日拒絕申請人的私營骨灰安置所牌照申請，主要理由是有關申請不符合土地、規劃、建築和消防安全規定，以及申請地點有違例構築物；以及
- (p) 食環署和私營骨灰安置所發牌委員會會透過申請人提交的管理計劃（包括開放時間、交通管理計劃等），審議和監管持牌私營骨灰安置所的管理／營運措施。食環署的私營骨灰安置所執法組會巡查持牌私營骨灰安置所，特別是在清明節和重陽節期間及節日的前後日子。如發現任何違反發牌條件的情況，會向持牌人發出口頭警告、書面警告及／或強制執行通知書，要求持牌人糾正違規情況。

13. 地政總署助理署長（區域 1）張家樂先生回應一名委員的提問時補充說，在處理涉及政府土地的換地申請時，申請人須交回其在擬議用地內所擁有的私人地段，以換取包括政府土地在內的新批地段，而新批地段將須遵照一套新的條款及條件。不過，無法保證涉及毗鄰政府土地的換地申請會獲得批准。

14. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人的背景；
- (b) 申請地點歷年來提供的龕位數目，以及自二零一零年以來有沒有出售任何空置龕位；

- (c) 會如何向當地村民分配 50 個免費龕位；
- (d) 可否私下轉售龕位；
- (e) 在重建期間售出的龕位會如何安排；
- (f) 龕位的預期售價；
- (g) 在擬議重建進行前後開放時間有沒有任何改變；以及
- (h) 二零一六年錄得的違例構築物是否已經拆除。

15. 申請人的代表葉浩然先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人是一間私人公司，而且不是宗教機構。現有構築物原為祠堂，後被申請人購入並改作靈灰安置所用途；
- (b) 在二零一零年至二零一三年間該處售出的龕位不多，截至二零一四年共售出 284 個龕位。自此之後，申請人沒有再售出任何龕位；
- (c) 申請人諮詢當地村民後，知悉該區對龕位有需求，因此會向區內有經濟困難的村民免費提供 50 個龕位；
- (d) 根據他們的買賣協議，不得私下轉讓龕位，而且須向申請人交還不再需要的龕位，以供他們另行處置；
- (e) 在 284 個售出的龕位中，只有 103 個已安放骨灰。私營骨灰安置所發牌委員會拒絕申請人的牌照申請後，申請人曾要求有關家庭成員暫時取回骨灰。待重建後，這些骨灰可重新安放在新的龕位；以及

- (f) 根據他們的記錄，大約在二零一零年，龕位的售價由幾千元到大約二萬元不等。現階段無法確定重建後其他龕位的價格，因為須視乎地價而定。

16. 申請人的代表陳劍安先生作出回應，要點如下：

- (a) 原居村民在墓地安葬先人亦須支付殯葬費用，因此，區內有經濟困難的村民仍然對龕位有需求；
- (b) 目前並沒有限制開放時間。重建後，擬議靈灰安置所的開放時間將會為每日上午九時至下午五時三十分，須預約到訪。靈灰安置所在清明節、重陽節及節日的前後兩個週末均不開放。管理計劃已列明擬議開放時間及須預約到訪建議，運輸署對此沒有負面意見；以及
- (c) 違例建築涉及一面擋土牆和一個五層構築物，已經拆除。剩餘的違例構築物是現時設有龕位的構築物，須待有關家庭成員取回骨灰後方可拆除。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

17. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，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討，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

18. 部分委員不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請屬「先建設、後申請」的個案，並涉及在規劃、屋宇和地政制度下屬違例的用途／構築物。批准這宗申請會為同類未有遵守相關規例或法例的靈灰安置所發展立下不良先例；

- (b) 該靈灰安置所用途可能與周邊的用途(包括安老院舍)不相協調；
- (c) 申請人未能提供有力理據以支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及
- (d) 擬議的 3 000 個龕位會對交通造成重大影響。

19. 較多委員原則上不反對這宗申請，理由如下：

- (a) 本港私營靈灰安置所嚴重短缺，這宗申請有助應付有關情況；
- (b) 申請地點周邊有不少靈灰安置所和安老院舍，擬議的靈灰安置所與四周環境互相協調；
- (c) 運輸署署長和警務處處長認為申請人提交的管理計劃可以接受，並認為該靈灰安置所不會對周邊地區的交通構成負面影響；
- (d) 申請地點雖然劃為「綠化地帶」，但並非未開墾且草木茂密的土地。事實上，該處自一九六四年劃為「綠化地帶」時，已搭建了一些構築物；以及
- (e) 「靈灰安置所」用途應列入擬議用途地帶的第二欄，而城規會會就擬議靈灰安置所發展的詳情及其他技術事宜，包括交通管理計劃和開放時間等，按照申請人提出的第 16 條申請作進一步考慮。

20. 一名委員進一步表示關注申請人採取耽擱態度，不處理在屋宇和地政方面與申請地點相關的違例事宜，有欠理想。當局有需要適時採取執行管制行動。秘書回應時表示，相關政府部門根據既定機制，按其職權範圍採取執管行動。

21. 主席扼要總結，較多委員認為可局部同意這宗申請，並應把「靈灰安置所」列為新用途地帶的第二欄用途。至於擬議靈灰安置所發展的詳情及其他技術事宜，小組委員會會在第 16 條規劃申請階段予以審議。

22. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點改劃為適當的用途地帶，並把「靈灰安置所」列為該用途地帶的第二欄用途。就荃灣分區計劃大綱圖作出的修訂項目連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據條例第 5 條在憲報刊登。

[劉竟成先生此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/524 為批給在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣沙咀道 40 至 50 號榮豐工業大廈地下 52 室經營臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/524 號)

23. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

- 蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；以及

- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

24. 由於蔡德昇先生的配偶所屬公司擁有的物業和伍灼宜教授的配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

25. 小組委員會備悉，這宗申請擬為批給經營臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。在這些意見中，有一份來自荃灣西分區委員會委員，表示支持這宗申請，另一份則來自一名個別人士，表示反對這宗申請。有關意見載於文件第 10 段。

26. 小組委員會備悉，根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人已遵從先前獲批申請的規劃許可附帶條件。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 及 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加有關消防安全措施的特定規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以回應消防處處長有關消防安全的意見。

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年七月四日至二零二四年七月三日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年一月四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括另行闢設逃生途徑和設置消防裝置及設備，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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

28. 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。

[黎庭康先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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/K5/830 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
九龍福榮街 232 號地下(部分)及 1 樓
關設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/830B 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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) 擬關設的宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，該份意見對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 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。雖然擬議用途未必完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但與現時設於地下的幼稚園和大樓平台上面的住宅用途並非不相協調。擬議用途與四周的發展亦非不協調，大概不會對周邊地區造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應消防處處長的意見，建議施加有關設置消防安全措施的規劃許可附帶條件。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

30. 一名委員詢問，如批給規劃許可，該項許可會否管制哪類宗教機構可獲准在有關處所內經營。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應稱，申請人為一所基督教教堂，現申

請規劃許可以便把有關處所作教堂用途。任何其他批出的規劃許可，亦同樣容許其他機構在該處開設教堂。

31. 主席表示，如所作的教堂用途沒有重大改變，即使經營者有變，該教堂獲批的規劃許可(如有的話)仍然有效。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二五年六月二十五日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在擬議用途開始運作前，提供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) 倘在擬議用途開始運作前沒有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。」

33. 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。

議程項目6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/832 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍青山道 489 至 491 號香港工業中心 A 座 1 樓 A6 工場(部分)進行工業用途(貯存危險品)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/832A 號)

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人沒有提交任何進一步資料，因為需要更多時間擬備技術評估，以回應政府部門的意見。

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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/442 擬略為放寬劃為「商業」地帶的
香港上環干諾道西 92 至 103A 號及
德輔道西 91、99 及 101 號的建築物高度限制，
以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/442A 號)

36. 秘書報告，申請地點位於上環。奧雅納工程顧問（下稱「奧雅納公司」）及呂元祥建築師事務所（下稱「呂元祥公司」）是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：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司及呂元祥公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司及呂元祥公司有業務往來；以及
- 陳振光博士 — 其配偶於上環擁有一個單位

37. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，而陳振光博士的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

39. 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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其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/H5/413 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶、
「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的
香港灣仔秀華坊 31 至 36 號興建分層住宅，
並略為放寬建築物高度限制

40. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

[高級城市規劃師／港島曾永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/285 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
香港香港仔內地段第 360 號的一幢商業大廈內的
2 樓開設學校(幼稚園及幼兒園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/285A 號)

41. 秘書報告，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間公司。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他目前與艾奕康公司有業務往來，以及過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

42. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／港島曾永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) 擬議學校(幼稚園及幼兒園)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到共 21 份公眾意見，包括 18 份來自個別人士的支持意見，以及 3 份來自一名南區區議員及個別人士的反對意見。主要的意見載於文件第 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。從土地用途規劃角度而言，擬議學校可以接受，而且與同一大樓內其他樓層的用途及四周的發展並非不相協調。校方會採取強制乘搭校巴政策、設置專用升降機、制訂不同時段的上課時間，並於校巴抵達／離開學校的時間，實施特別交通安排，藉以盡量減低可能對公共道路造成的交通影響，同時加強學生的安全。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應相關政府部門所提出的技術問題／技術要求，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實包含道路安全措施的詳細交通管理計劃。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

44. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據知學生須途經停車場樓層的一條指定行人路線，然後穿越車輛出入口通道才可進入學校處所，詢問是否有另一條更能保障學生安全的路線；
- (b) 有一些公扶意見關注到，申請處所位於工業區，不宜闢設擬議學校，詢問在其他性質相同的用地是否有涉及幼稚園用途的同類申請；

- (c) 現時區內幼稚園的分布情況及預計日後的學生的居住地點；
- (d) 要求就強制乘搭校巴政策作闡述；以及
- (e) 處所內能否為學生提供足夠的活動空間。

45. 高級城市規劃師／港島曾永強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人建議為學生提供指定一條行人路線和專用升降機，方便學生往來地下的校巴上落客區及二樓的處所(如文件繪圖 A-3 所示)。由校巴上落客區至辦公大樓的大堂／扶手電梯之間似乎沒有直接通道接駁。申請人表示，使用建議的行人路線和專用升降機前往該處所是最可行的途徑，他們亦會安排職員為學生領路和提供協助。倘專用升降機運作失靈，學生可使用消防員升降機、樓梯或由正門進入大樓；
- (b) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內沒有涉及幼稚園用途的同類申請；
- (c) 現時規劃區內有 21 間幼稚園，大部分位於香港仔和鴨脷洲，而在黃竹坑只有兩間國際幼稚園。港鐵黃竹坑站附近現正分期施工的住宅發展項目，可容納一萬多人口，並提供共 5 200 個單位(約 2 000 個單位將於二零二四年落成)，因此新遷入人口很可能對區內幼稚園有需求；
- (d) 所有學生(從家裏徒步可達幼稚園或選擇乘搭公共交通工具者除外)均須乘坐校巴往返擬議幼稚園)；以及
- (e) 該處所的總樓面面積約為 790 平方米，於上午及下午時段分別可容納最多 112 名學生，符合教育局所訂每名學生的最低人均樓面面積為 1.8 平方米的相關規定。該處所設有四間課室和面積 300 多平方米

的遊樂區。教育局局長對於在該處所開設幼稚園沒有負面意見。

商議部分

46. 一名委員認為不適宜在工業區開設幼稚園，但從土地用途是否協調方面而言，其他委員大致認為在該辦公大樓開設幼稚園的建議可以接受。另一名委員進一步表示，在商業／工業地區開設幼稚園或可方便在職家長。

47. 一些委員關注到該條指定行人路線未必能確保學生的安全，故須再作考慮。就此，委員備悉文件建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實包含道路安全措施的詳細交通管理計劃，而有關計劃及落實情況必須符合運輸署署長及警務處處長的要求。運輸署助理署長(市區)何廣鏗先生表示，該署非常重視學生的安全。雖然看來未必容易找到另一條行人路線，但申請人按規劃許可附加條件的規定提交包含道路安全措施的詳細交通管理計劃時，可探討所採取的管理措施能否包括調配校內人手。

48. 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二零二五年六月二十五日止。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。有關規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實包含道路安全措施的詳細交通管理計劃，而有關計劃及落實情況必須符合運輸署署長及警務處處長或城規會的要求。」

49. 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。

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/86 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為
「道路」的地方的香港石澳大浪灣道9號
關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(設施管道)
(都會規劃小組委員會文件第A/H18/86號)

50. 秘書報告，KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和 Gammon Engineering Construction Company Limited(為金門建築有限公司(下稱「金門公司」)的附屬公司)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 為金門公司總裁；
- 黎庭康先生 — 其前公司與梁黃顧公司和金門公司有業務往來；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的成員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來。

51. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生和劉竟成先生則已離席。

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島曾永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) 擬關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(設施管道)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的反對意見，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。鑑於有關計劃的規模細小，主要涉及一條已鋪築地面的車道範圍，並供毗鄰住宅項目使用，預計擬闢設的公用事業設施裝置不會對土力、環境、視覺和景觀造成重大影響。除了錶櫃外，擬議設施管道將在地底下敷設，故與四周環境並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請符合規劃指引編號 10 的相關評審準則。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

53. 高級城市規劃師／港島曾永強先生在回應一名委員的提問時表示，在「綠化地帶」範圍內敷設私人發展計劃的設施管道，必須先向城規會取得規劃許可。就這宗申請而言，除了錶櫃外，所有擬議設施管道均會在地底下敷設。

商議部分

54. 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二零二五年六月二十五日止。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。

55. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾永強先生出席會議。曾先生於此時離席。]

[九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩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(限於簡介和提問部分)]

A/K22/30 擬在劃為「綜合發展區(5)」地帶的九龍啟德
第 2B 區 1 號地盤進行綜合發展，包括分層住宅
(資助出售房屋)、商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/30A 號)

56. 秘書報告，申請地點位於啟德。這宗申請是由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(已易名為 KTA Planning Limited)(下稱「KTA」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 鍾文傑先生 — 為房協監事會的當然委員；
- 黎庭康先生 — 其前公司與房協有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為房協的成員及前僱員，而房協與 KTA 有業務往來；以及
- 張展華博士 — 在啟德擁有一個單位。

57. 小組委員會備悉，劉竟成先生和黎庭康先生已離席。由於鍾文傑先生(主席)涉及直接利益，而張展華博士所擁有的物業直接望向申請地點，小組委員會請他們就此議項暫時離席。

[鍾文傑先生和張展華博士此時離席。]

58. 副主席馮英偉先生此時接手主持會議。

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬進行綜合發展，包括分層住宅(資助出售房屋)、商店及服務行業和食肆；
- (h) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (i) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。當中，三份意見來自啟德 1 號(II)業主委員會及個別人士，表示反對這宗申請；另有兩份意見來自九龍城重建關注組及一名個別人士，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議大致上符合「綜合發展區(5)」地帶的規劃意向，亦符合該地帶《註釋》的發展限制。擬議發展已採取各項因時制宜的城市設計措施，以符合規劃大綱所訂明的要求，即有關發展與周邊環境(包括龍津石橋保育長廊和車站廣場)互相協調和配合。零售帶所採用的懸臂式和柱廊式設計大致上符合規劃大綱所訂明的設計要求。建議在地面層闢設通透及環境舒適寬敞的出入口空間，使申請地點與龍津石橋保育長廊渾然一體。擬議發展就規劃大綱的設計要求作出了三項修訂，分別是沙中線隧道上方柱廊支柱的尺寸、車站廣場旁臨街零售地方的長度，以及上落客貨車位的位置。至於擬議發展與龍津石橋保育長廊和車站廣場的接駁，建築署和土木工程拓展署沒有負面意見。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)在審視文化遺產影響評估及擬議的緩解措施後，對這宗申請不表反對。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展採取緩解措施後，不會對空氣流通和整體行人通風環境產生重大負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應相關政府部門對技術方面的關注／要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[蔡德昇先生此時離席。]

60. 一些委員提出以下問題：

- (f) 為何零售帶的設計較為單調，以及申請地點在視覺上和地理上與龍津石橋保育長廊和車站廣場之間是否有任何連繫；
- (g) 有關發展可如何配合龍津石橋保育長廊的文物氛圍；
- (h) 當局有否提出任何措施，在施工和運作階段保護龍津石橋保育長廊的文化遺產；
- (i) 申請地點內的園景區會作私人還是公眾用途；
- (j) 請解釋文件圖 A-7 所示住宅大樓的天台構築物；
- (k) 與毗連用地及港鐵站之間有何行人連接；
- (l) 有見於一份公眾意見提到申請地點鄰近港鐵站，詢問擬關設的停車位及上落客貨車位數目是否恰當；以及
- (m) 一些交通設施設於地面層而非地底層的原因為何。

61. 九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 按規劃大綱的規定，零售帶會採用互相協調和配合的建築物設計特點，面向龍津石橋保育長廊的建築物立面將採用開揚而通透的懸臂式設計，至於面向車站廣場的建築物立面，則會採用柱廊式設計。緊連龍津石橋保育長廊和車站廣場的用地界線將興建三米闊，以木板鋪設的暢通無阻有蓋行人通道。零售帶面向龍津石橋保育長廊的位置將在地面層關設九米闊的出入口空間。此外，龍津石橋保育長廊地下底層將設有另一個行人接駁點通往地下購物街。

住宅部分與零售帶似乎主要以牆壁分隔，但申請人尚未提供詳細資料；

- (b) 用地的設計(旨在配合由建築署負責落實的龍津石橋保育長廊)。大致符合規劃大綱的規定。住宅樓宇將從龍津石橋保育長廊向後移 15 米至 60 米，可減輕樓宇對保育長廊的壓迫感。倘這宗申請獲得批准，申請人須履行規劃許可附帶條件，提交園景設計總圖，以及設計並落實零售帶，而有關情況必須符合相關政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署)的要求，屆時可規定申請人提交資料以進一步優化詳細設計；
- (c) 古蹟辦經檢視文化遺產影響評估後，不反對這宗申請。在運作階段，設計須按規定配合龍津石橋保育長廊的文物氛圍，這方面將會依據規劃大綱的規定。在施工階段，挖土和地基工程的影響已作評估，並建議採取保護措施保護石橋遺蹟。建議加入規劃許可附帶條件，規定落實緩解措施保護文物，而有關情況必須符合古蹟辦的要求。土木工程拓展署於二零零八／零九年度進行勘查時，未有發現有關龍津石橋保育長廊的其他遺蹟。倘在施工階段發現任何遺蹟，則會按古蹟辦的既定方式處理；
- (d) 用地內的園景區是私人休憩用地，供擬議房屋發展的居民使用，不會開放予公眾使用；
- (e) 文件圖 A-7 顯示的天台構築物主要是機電設施及電梯頂篷構築物；
- (f) 市民可從用地經過車站廣場及宋皇臺公園的已規劃休憩用地，分別前往港鐵啟德站及宋皇臺站。在有關用地及毗鄰的公營房屋用地，沿車站廣場的地方將設有採用柱廊式設計的零售帶，可為行人遮蔭擋雨；

- (g) 所提供的泊車位及上落客停車處數量符合《香港規劃標準與準則》的規定，而運輸署就這方面沒有提出意見；以及
- (h) 所有私家車及客貨車的泊車位均會設於地庫層。由於用地南端的地底設有沙中線的隧道，挖土的規模及地庫的面積因要避開隧道範圍而受到限制，以致地庫的空間不足，因此上落客停車處須設於用地南端的地面上。

商議部分

62. 由於擬議方案大致上符合規劃大綱所訂明的規劃及設計規定，因此委員不反對這宗申請。然而，有部分委員對於毗連龍津石橋保育長廊和車站廣場的長形零售帶採用單調的設計表示關注。龍津石橋保育長廊與申請地點(尤其是擬議發展內的地面園景區)之間在視覺上和地理上亦沒有足夠的連接。秘書回應指，對於委員關注有需要改善申請地點(尤其是擬供房屋發展項目內的居民使用的園景區)與龍津石橋保育長廊之間的視覺和地理連接，這問題可在考慮申請人就履行相關規劃許可附帶條件而提交的園景設計總圖時處理。誠如一些委員所建議，亦可加入一條指引性質的條款，要求申請人改善零售帶的設計，使之與龍津石橋保育長廊更為協調，並改善申請地點(尤其是供居民使用的園景區)與龍津石橋保育長廊的視覺和地理連接性。

63. 一名委員表示，由於申請地點緊鄰龍津石橋保育長廊，古蹟辦應更積極參與，確保設計和諧並與文物氛圍協調。委員備悉，建築署已公布了龍津石橋保育長廊的設計圖，供公眾查閱；古蹟辦亦建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人落實環境評估所訂定的緩解措施，以保護文化遺產，而有關情況必須符合古蹟辦的要求。秘書補充，當局已就保護及改善龍津石橋保育長廊的文物徵詢古蹟辦的意見，並把有關意見納入規劃大綱，為日後毗鄰龍津石橋保育長廊的發展項目設計提供指引。申請人可在提交相關資料以履行相關規劃許可附帶條件時，稍為進一步修改擬議發展與龍津石橋保育長廊接鄰的設計。

64. 一名委員建議，應考慮闢設更多不受天氣影響的行人通道連接各個地點，包括申請地點、啓德的其他用地和港鐵站。

委員備悉，車站廣場和鄰近的公眾休憩用地有待康樂及文化事務署(下稱「康文署」)作詳細設計，規劃署會可把委員的意見相應轉達給康文署。

65. 經商議後，小組委員會決定根據條例第 4A 條及第 16 條，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，批准這宗申請和總綱發展藍圖。有關的規劃許可有效期至二零二五年六月二十五日止；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。有關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，包括已納入下文規劃許可附帶條件(b)至(1)項，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實環境評估所訂定的緩解措施，以保護文化遺產，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (d) 設計並落實零售帶，而有關設計和落實情況必須符合建築署署長或城規會的要求；
- (e) 提供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；
- (f) 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；
- (g) 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，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實當中所提出的噪音緩解措施，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；

- (i) 提交經修訂的交通影響評估報告，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 設計並提供車輛通道、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 如申請人所建議，設計並落實路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (l) 提交施工計劃，註明擬議發展的時間和分期安排，而有關情況必須符合規劃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 V 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「鼓勵申請人稍為修改零售帶的設計，使之與龍津石橋保育長廊更為協調，並改善申請地點(尤其是供居民使用的園景區)與龍津石橋保育長廊的視覺和地理連接性。」

[楊偉誠博士在進行商議部分期間離席。]

[副主席多謝馮志慧女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士，解答委員的提問。她們此時離席。]

議程項目12

其他事項

67. 餘無別事，會議於下午一時結束。