

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年九月二十四日上午九時舉行的
第 680 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

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

蔡德昇先生

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
何文思女士

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九月十日第 679 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九月十日第 679 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。

九龍區

議程項目 3

[公開會議]

Y/K9/14

申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶

4. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人已於二零二一年九月二十一日撤回申請。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士和城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛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/K20/134 擬在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍深水埗欽州街西及通州街交界的政府土地闢設公眾停車場(貨櫃車除外)及休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/134 號)

5. 秘書報告，這宗申請由運輸署提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

何廣鏗先生 — 為運輸署助理署長／市區；以及

黎庭康先生 — 其前公司與城規顧問公司有業務往來。

6. 由於何廣鏗先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[何廣鏗先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

7. 城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛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) 採用自動泊車系統的擬議公眾停車場(貨櫃車除外)及已獲准許的休憩用地；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 14 份公眾意見，包括四份表示支持和一份表示反對的意見，另有九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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點內顯示為「道路」的地方及附近位置是預留作通州街道路擴闊工程的土地，但根據運輸署的資料，該路段目前仍未有發展計劃。位於「住宅(甲類)」地帶內的土地面積細小，呈不規則形狀，並不屬於任何公共屋邨接管令的涵蓋範圍。擬議發展不會影響任何道路或房屋發展，而且有助應付深水埗區的泊車位需求，並可提早落實闢設公眾休憩用地。運輸及房屋局局長已給予政策上的支持，因為擬議發展既可增加泊車位供應，又能提供公眾休憩用地，符合「一地多用」原則。擬議發展包括地面之上的低層構築物，與周邊地區並非不相協調。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[黃幸怡女士在簡介期間到席。]

自動泊車系統的運作情況

8. 部分委員提出以下問題：

- (a) 在申請地點的自動泊車系統為何採用圓筒型設計；
- (b) 泊車位採用月租還是時租方式；
- (c) 自動泊車系統發生故障時有何應變方案；

- (d) 自動泊車系統如何運作；
- (e) 有否就出現車輛輪候情況制訂管理方案；以及
- (f) 能否從停車場步行來往周邊地區。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點面積細小，而且呈不規則形狀。申請人認為該處適合採用圓筒型設計，因為設於地底的圓筒型系統所佔用的地面空間較小，可盡量提高土地使用的效益，並盡量增加休憩用地；
- (b) 運輸署將會選定負責管理及保養公眾停車場的一方。待公眾停車場臨近啓用時，當局將會就外判公眾停車場的營運權事宜及泊車費的釐定機制作出決定。目前尚在初步規劃階段，為時尚早，故未有資料顯示將採用時租抑或月租方式出租泊車位；
- (c) 即使自動泊車系統發生故障，經適當訓練的人員仍可從系統取回車輛，以盡量減低對停車場使用者造成影響。此外，當其中一個圓筒發生機械故障時，有關情況會對交通造成什麼影響，交通影響評估報告已就此作出評估。申請人表示，倘有一個圓筒發生故障，另一個備用圓筒仍可繼續運作。至於應變方案方面，設於地面的傳統泊車位亦可在自動泊車系統發生系統故障時作應變之用；
- (d) 駕車人士先把車輛駛到設於地面的圓筒入口，由電腦控制的機械裝置便會將車輛運送到地底停車場內的空置泊車位。取車程序則是將自動泊車程序逆轉，駕車人士及乘客可於停車場出口的取車處上車。預計停泊或取回一部車輛的平均時間約為兩至三分鐘。這是初步假設，實際情況須待批出設計及建造合約後，視乎自動泊車系統的實際運作情況和詳細的設計方案如何，才有定案；

- (e) 交通影響評估已就可能輪候的車輛數量進行評估，並認為擬議發展項目內將設有足夠空間作輪候區，亦設有緩衝區。申請地點內的車輛通道亦可作為自動泊車系統的輪候區。入口及自動泊車系統附近將設置數碼顯示板，列出空置泊車位的數目。在海外人口稠密的城市，類似的自動泊車系統已有運作，而運輸署在香港推行自動泊車系統先導計劃，旨在測試是否適宜在香港建造、運作及管理不同類別的自動泊車系統；以及
- (f) 駕車人士者泊車後可循西邨路及欽州街西的出入口離開申請地點。沿西邨路設有行人路，可通往深旺路及南面較遠處的港鐵南昌站，而沿欽州街亦設有行人路，通往東北面的深水埗舊區。

交通影響

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否備有西邨路及附近路口在有進行和沒有進行擬議發展的情況下的交通流量數據以作比較；以及
- (b) 由於申請人是運輸署，該部門如何中立地評審交通影響評估。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 關於主要路口在沒有進行和有進行擬議發展情況下的容量，已在相關的交通影響評估中作出評估。二零二零年的實際路口容量評估顯示，所有經評估的主要路口在繁忙時間都運作良好，當中包括欽州街西與西邨路交界處，該處仍有足夠的剩餘容量。根據二零二九年在有進行擬議發展的情況下繁忙時間的路口容車量表現估算，屆時欽州街西與西邨路交界處在繁忙時間仍會有足夠的剩餘容量。交通影響評估結果顯示，在兩個情況下，所有經評估的路口在繁忙時間的容量仍然足夠；以及

- (b) 雖然這宗申請是由運輸署策略研究部提交，但所提交的交通影響評估是由交通顧問擬備的，並由運輸署另一個分部——運輸署交通工程(九龍)部作出評估。在處理這宗申請期間，後者曾對交通影響評估提出意見，申請人亦已提交進一步資料以回應該分部對交通方面所提出的意見。

泊車需求

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 哪幾類車輛可於自動泊車系統停泊，旅遊車和重型貨車可否在申請地點停泊；
- (b) 是否有該區泊車需求的資料，以及以短期約租形式經營或位於附近屋邨的現有停車場的使用率資料；
- (c) 該先導計劃的目的是協助運輸署汲取營運自動泊車系統的經驗。有見及此，是否有需要闢設地面泊車位；以及
- (d) 在先導計劃闢設地面泊車位可否不遵循相關地政總署作業備考の規定。

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 自動泊車系統只供私家車停泊。圓筒型設計可容納的車輛尺寸，可配合香港大部分類型的私家車停泊。其他體積過大的私家車和小型貨車可停泊在設於申請地點的地面傳統泊車位。申請地點不可停泊旅遊車和重型貨車；
- (b) 為公眾停車場挑選合適選址和採用自動泊車系統時，泊車需求是主要考慮因素。運輸署的泊車需求評估和路旁泊車調查顯示，附近一帶泊車位不足，尚欠約 200 個公眾泊車位，短期租約停車場的使用率和違例泊車的統計數字亦顯示該區有泊車需求。

擬議發展項目可協助應付周邊地區的泊車需求。至於配合商用車輛的泊車需求方面，在短期租約所涵蓋的現有停車場重新招標時，運輸署會要求加入額外條件，規定最低限度須提供的商用車輛泊車位數目，以及按情況在新發展項目闢設商用車輛的泊車設施。現時，通州街／欽州街、寶輪街／深旺道和月輪街均設有以短期租約形式營運的停車場，內有供商用車輛使用的泊車位。不過，當局沒有有關特定短期租約停車場的使用率資料；

- (c) 設於申請地點地面的傳統泊車位是為體積過大的私家車、無障礙泊車和電動車輛而設，並設有充電設施。此類車位無法設於自動泊車系統內。這些傳統泊車位也可用作應變安排，此舉亦符合地政總署作業備考第 2/2000 號的規定：在闢設機械式泊車系統時，所提供的泊車位總數中須有不少於六分之一屬以傳統系統方式提供的車位；以及
- (d) 關於減少申請地點的地面泊車位以改善布局和增加公眾休憩用地的面積，運輸署可就有關在機械式泊車系統內闢設傳統泊車位的規定，進一步與地政總署聯絡。

公眾休憩用地

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 公眾休憩用地和綠化覆蓋面積是多少；
- (b) 兒童遊樂場與自動泊車系統為鄰的情況為何；
- (c) 公眾休憩用地是否方便前往；
- (d) 鑑於深水埗區內的休憩用地供應過剩，在申請地點闢設休憩用地是否合適，因為可能會存在安全問題；以及

- (e) 位於申請地點北面的西九龍走廊會否對公眾休憩用地的使用者造成環境滋擾。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據文件的繪圖 A-5，公眾休憩用地面積不少於 1 135 平方米，包括草地、兒童遊樂場及健體園地，而綠化覆蓋的地方則包括草地、種有花草樹木的地方和綠化屋頂；
- (b) 兒童遊樂場、健體園地和自動泊車系統的車輛入口均位於地面。申請人在詳細設計階段會進一步考慮採取實際分隔及／或措施，例如灌木、圍欄，確保行人安全。申請人會採取一切必要的措施確保公眾安全；
- (c) 申請地點的車輛出入口分別位於欽州街西和西邨路，而該兩處均設有行人通道。附近一帶有多個公共屋邨，包括富昌邨和榮昌邨，這些屋邨的居民可步行前往公眾休憩用地；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，深水埗區的鄰舍休憩用地和地區休憩用地過剩，但大部分休憩用地均設於新填海區和沿長沙灣海濱長廊一帶。申請地點周邊地區的人口較為稠密。附近公共屋邨和舊區住宅發展項目的居民可能對擬議公眾休憩用地表示歡迎。雖然申請地點已劃為「休憩用地」地帶多時，但康樂及文化事務署(下稱「康文署」)仍無計劃落實申請地點的休憩用地發展。康文署對擬議發展及闢設休憩用地、相關管理及維修保養安排，以及就公眾休憩用地採取「通用遊樂」的概念，均不表反對；以及
- (e) 公眾休憩用地位於距離西九龍走廊 20 米的緩衝距離以外，建議沿申請地點北面界線種植樹木，或可作屏障用途，從而減輕可能造成的環境影響。

與過渡性房屋發展的銜接

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 毗鄰申請地點南面的過渡性房屋用地的長遠用途為何；
- (b) 居於該處的過渡性房屋居民可否輕易前往位於申請地點的公眾休憩用地；
- (c) 擬議發展會否對該過渡性房屋居民造成空氣質素方面的影響；以及
- (d) 該過渡性房屋的營運者對該自動泊車系統先導項目是否知情，另會否在該過渡性房屋安裝減音窗以盡量減輕交通噪音的影響。

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 長遠而言，餘下的「休憩用地」地帶範圍擬用作休憩用地發展。不過，有關用地會根據短期租約用作過渡性房屋發展。有關發展屬臨時性質，將於二零二二年第一季入伙。在為期五年的短期租約屆滿後，運輸及房屋局會因應申請地點屆時是否可供使用及申請地點的已規劃用途等因素，檢討該過渡性房屋的營運情況；
- (b) 過渡性房屋的居民可經由欽州街西或西邨路的入口進出公眾休憩用地，至於可否經由過渡性房屋的緊急車輛通道進出公眾休憩用地，則可於較後的階段探討；
- (c) 該過渡性房屋發展項目會於二零二二年第一季或之前落成和入伙，較擬議發展項目的施工日期日期(於二零二三年)為早。該過渡性房屋發展項目已納入這宗申請的初步環境評審範圍內，以供評估。申請人會採取初步環境評審所建議的環境控制措施，以減

輕擬議發展在施工階段對該過渡性房屋的居民所造成的影響，例如以混凝土鋪築休憩用地的地面；定期在易生塵埃的地方和物料上澆水和灑水；提供洗車設施以減低塵埃的排放；以及盡量使用較寧靜的機動設備、施工方法、隔音屏障和隔音罩。從環境的角度而言，環境保護署署長原則上不反對這宗申請，而且擬議發展不會在空氣質素、排污和噪音方面造成無法克服的環境影響。為回應環境保護署署長就建築噪音影響方面的關注，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人在進行申請地點的發展項目前先提交建築噪音影響評估，並落實有關評估就擬議發展的施工階段所提出的噪音緩解措施；以及

- (d) 該過渡性房屋的營運者是香港社會服務聯會。關於該過渡性房屋發展項目有否採取噪音緩解措施(例如有否安裝減音窗)，現時並無相關資料。當局在擬議發展的布局設計和技術評估中，已顧及的問題包括安全及實際銜接、可能造成的視覺影響，以及建築噪音等。擬議自動泊車系統和上述過渡性房屋項目均屬運輸及房屋局職權範圍，當局期望這兩個項目的工作小組保持緊密協調，以應對兩個項目的整個施工和營運過程中可能出現的銜接問題。

18. 環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士補充說，根據申請人提供的資料，該自動泊車系統會帶來每小時約 40 架次的車流，不會嚴重加劇道路交通廢氣排放，亦不會對空氣質素造成嚴重影響。進出該自動泊車系統的通道屬地區幹路，從該過渡性房屋用地闢設 5 米的緩衝區實屬足夠。由於申請地點鄰近該過渡性房屋發展，因此當局會規定擬議發展須採用較寧靜的施工方法，並會對其施加相關的規劃許可附帶條件。

其他事項

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 這宗申請是否首宗就自動泊車系統提交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮的申請；以及
- (b) 拆卸西九龍走廊的下行斜路的原因為何。

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 部分自動泊車系統項目位於「政府、機構或社區」地帶內。在此地帶內，公眾停車場屬經常准許的用途。由於擬議發展有部分範圍位於「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方內，因此進行擬議發展，須向城規會申請規劃許可，而這宗申請是提交予城規會考慮的首宗涉及自動泊車系統形式的公眾停車場規劃申請；以及
- (b) 沿申請地點北面界線的西九龍走廊下行斜路在一九八八年落成，曾使用約 10 年，以連接前深水埗渡輪碼頭。多年來，隨着發展計劃的變遷，該下行斜路有部分於一九九零年代被拆卸，以便興建富昌邨。西九龍走廊下行斜路餘下部分的拆卸工程由路政署進行。

[余烽立先生和楊偉誠博士到席，馮英偉先生暫時離席，何安誠先生在答問部分進行期間離席。]

商議部分

21. 主席扼要重述，擬議發展是運輸署在香港推行的其中一個自動泊車系統先導項目。運輸及房屋局完全知悉擬議發展與附近的過渡性房屋出現相容問題，並已提出緩減措施，以盡量減少自動泊車系統可能會造成的影響。此外，擬議發展亦可讓申請地點的公眾休憩用地得以提早落實，因此康文署並不反對這宗申請。他繼而請委員考慮這宗申請。

22. 委員普遍支持自動泊車系統先導計劃，以及根據「一地多用」原則落實的擬議公眾停車場暨公眾休憩用地發展，因為此舉可以更善用申請地點。數名委員認為，許多人口密集的城

市已經採用類似的自動泊車系統，因此技術可行性應該不是主要關注。一名委員認為，由於申請地點並非位於非常繁忙的地區，但卻有泊車需求，因此適合用作推行先導項目。一名委員表示，運輸署可考慮分階段展開計劃，以確保自動泊車系統運作暢順。一名委員對該區的泊車需求提出質疑，因為附近的短期租約停車場的泊車位並未用盡。

23. 一些委員關注前往自動泊車系統的交通量，以及與地面泊車位會產生相容問題，包括對毗連的過渡性房屋發展造成交通噪音及空氣污染等影響。他們認為運輸及房屋局應加強兩個項目的協調，以處理相容問題，並在適當的情況下適時有效地為過渡性房屋發展提供緩減措施。數名委員認為，可在詳細設計階段改善擬議發展的布局，以提供更加方便行人使用、更環保及更安全的環境(尤其是擬議兒童遊戲區及健身角的使用者)。關於這方面，兩名委員建議可把沿申請地點北面界線的擬議行人徑與沿南面界線而設的地面泊車位互換，以便從欽州街西提供一條更寬闊而且環境更舒適寬敞的通道。一名委員亦認為，地政總署要求須提供六份之一傳統泊車位的規定並不適合先導項目，並建議運輸署應聯絡地政總署，討論是否可以縮減地面泊車位的數目，以便更善用地面空間，使公眾休憩用地的設計更臻完善。

24. 主席總結說，委員普遍支持擬議發展。至於委員關注到應加強有關方案與過渡性房屋之間的協調，以及有需要處理可能出現的相容問題，主席建議應把該些關注轉交運輸及房屋局考慮。此外，應加入適當的指引性質的條款，使露天停車場及公眾休憩用地的布局及設計更臻完善。委員表示贊同。

25. 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九月二十四日止；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：

「在申請地點進行發展前，提交建築噪音影響評估；以及在擬議發展的施工期，落實評估所提出的噪音緩減措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人，留意以下指引性質的條款及文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

「項目倡議人應在詳細設計階段設法為露天停車場及公眾休憩用地提供更完善的布局及設計。」

[何廣鏗先生此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/834 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道 750 號的
地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/834A 號)

27. 秘書報告，KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他為香港房屋協會的成員及前僱員，而該協會與 KTA 公司有業務往來。

28. 由於劉竟成先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

29. 城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；

- (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三份公眾意見。當中，一份表示沒有意見，兩份對這宗申請表示關注。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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且擬議建築物高度不超過主水平基準上 130 米，符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制。發展局局長基於政府提出活化一九八七年前落成工廈的政策(下稱「活化政策」)，對這宗申請給予政策支持。擬議發展會把整幢建築物從長沙灣道後移 2 米。有關的後移安排符合發展大綱圖的規定，目的是擴闊街道及改善街景。此外，申請人亦主動提出把建築物地面層及一樓的外牆後移 1 米，並沿建築物外牆加設闊 2 米的無間斷簷篷，以及設置垂直綠化牆。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

30. 一些委員提出以下問題：

- (a) 把建築物後移的建議是否因應分區計劃大綱圖的規定而提出；
- (b) 為申請地點前方的公共行人路重鋪地面的建議的詳情為何；以及
- (c) 毗連長沙灣道外牆的簷篷是無間斷簷篷，還是只遮蓋主要入口。

31. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 把整幢建築物從長沙灣道後移 2 米，是按照發展大綱圖的規定提出；

- (b) 申請人建議為申請地點外的公共行人路重鋪地面，是為了配合在申請地點內後移範圍所鋪設的特色地面，使街道景致更為怡人。在重鋪地面工程完成後，有關公共行人路部分將會交回政府管理和保養維修；以及
- (c) 正如文件繪圖 A-3 所顯示，申請人建議沿建築物外牆加設闊 2 米的無間斷簷篷。在申請人原先提交的方案中，並沒有無間斷簷篷。申請人是在得悉委員於其他同類個案所提出的意見後，修訂了有關方案，並建議加設闊 2 米的無間斷簷篷，以優化行人環境。

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二零二五年九月二十四日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施和車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求。」

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/K5/837 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍荔枝角青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座地下 C3 工場(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/837 號)

34. 秘書報告，啓傑建築顧問有限公司(下稱「啓傑公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與啓傑公司有業務往來。

35. 由於黎庭康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

36. 城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛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) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見均支持這宗申請，但並無說明詳細意見；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。在有關處所進行的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與該區轉變中的土地用途特色互相協調。擬議用途與同一工業大廈內的其他用途並非不相協調。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為該用途不會在消防安全、交通、環境

或基礎設施方面造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 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二零二五年九月二十四日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議用途投入運作前提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 倘在擬議用途投入運作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。」

39. 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／荃灣及西九龍何婉貞女士和城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/838

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道 646 至 648A 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/838 號)

40. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)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：

何安誠先生	}	目前與奧雅納公司有業務往來； 以及
余烽立先生		
黎庭康先生	—	其前公司與奧雅納公司及亞設貝佳公司有業務往來。

41. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生已離席。由於余烽立先生和黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/526 擬在劃為「住宅(乙類)4」地帶的新界荃灣青山公路荃灣段 644 至 654 號翠濤閣商場 3 樓(部分)闢設社會福利設施(長者日間護理中心及安老院舍)(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/526A 號)

44. 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。

45. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，另蔡德昇先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授的配偶所擁有的物業不能直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年九月八日要求延期一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。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

47. 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，小組委員會已給其一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申請人合共三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9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/527

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、第 160 號及第 363 號(新批土地契約第 4697、4728、4817 及 6927 號)和毗連政府土地進行綜合住宅(分層住宅)及社會福利設施(幼兒中心)發展，並略為放寬最高地積比率和建築物高度限制(修訂已核准的發展計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/527A 號)

48. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Tippon Investment Enterprises Limited** 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來，而過往亦與盧緯綸公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其前公司與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司在荃灣擁有物業；
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會獲新鴻基公司贊助。

49. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生已離席，蔡德昇先生則因事缺席會議。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。由於羅淑君女士所涉利益間接，而黎庭康先生並無參與這宗申請，以及伍灼宜教授配偶所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。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，就政府部門的意見作出的回應。

51. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合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／荃灣及西九龍陳宗恩先生和城市規劃師／荃灣及西九龍劉慧璋女士此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/145 為批給在劃為「工業」地帶的新界青衣清甜街 14 至 18 號青衣市地段第 98 號興建臨時混凝土配料廠的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/145A 號)

簡介和提問部分

52. 城市規劃師／荃灣及西九龍劉慧璋女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作興建臨時混凝土配料廠的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 33 份公眾意見，包括 32 份表示支持及兩份反對這宗申請的意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34D，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，若規劃許可獲續期，亦不會在規劃上帶來不良影響，而且申請人已履行最近一次獲批的規劃許可的所有附帶條件。申請人要求的規劃許可有效期與上次獲批的規劃許可期限相同，做法並非不合理。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

53. 一名委員詢問有關公眾意見所提及混凝土配料廠會對交通造成影響的問題，高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生表示，缸車和貨車會把原料運往混凝土配料廠進一步加工，然後使用路面交通工具把混凝土從混凝土配料廠運至不同的建築地盤。雖然運輸署署長不反對這宗申請，但為確保能有效管理混凝土配料廠落成後在申請地點內的車流，建議加入規劃許可附帶條件，包括規定在規劃許可有效期內的任何時間，不可導致在公共道路出現車龍，以及提交交通管理計劃，包括應急計劃和相關緩解措施，以及交通設施等資料。

54. 一名委員問及其他混凝土配料廠在全港的分布情況，高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應時表示，現時有多間混凝土配料廠分散在全港不同地點，而在青衣西部和北部則有八間現有／已獲准興建的混凝土配料廠／瀝青廠。從地理而言，青衣位於本港較中心位置，方便把混凝土及時和迅速地運往各處。環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士補充說，在油塘工業區和大埔三門仔分別有一些混凝土配料廠，在新界區亦有一些零散分布在各個地點的小型混凝土配料廠。

55. 一名委員就混凝土配料廠用途的契約管制提問，高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應稱，根據申請地點的地契，該處可作工業或貨倉或同時作該兩項用途(但不包括厭惡性行業)。申請人亦必須取得短期豁免書，以獲准作現時供該混凝土配料廠使用的泊車及上落客貨車位用途。就該混凝土配料廠批予為期五年的臨時規劃許可，有助因應規劃環境和交通情況的改變，監察申請地點在進行有關用途方面的運作和影響。地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生補充說，有一些契約訂明可作混凝土配料廠用途，而這些混凝土配料廠大部分位於有海路連接的沿岸地區，例如分別位於屯門及黃埔的青洲英坭有限公司。隨着市場需要不斷改變，一些廠房東主或會申請修訂契約以作其他用途。秘書補充說，油塘工業區內部分地段的契約亦容許作混凝土配料廠用途，而該等用地已改劃為「綜合發展區」地帶，以提供誘因，鼓勵把用地逐步改作住宅用途。主席進一步補充說，根據發牌制度的規定，環保署會嚴密監察混凝土配料廠的運作。

商議部分

56. 一名委員關注到，申請人如未有履行相關規劃許可附帶條件而可能導致的交通影響，主席回應說，如申請人未有履行任何規劃許可附帶條件，獲批許可會被撤銷。許可若遭撤銷，相關政府部門會隨之終止該項批予作混凝土配料廠用途的牌照。

57. 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，有效期為五年，由二零二一年十月十五日至二零二六年十月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的運作不可導致申請地點附近的公共道路出現車龍，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，提交交通管理計劃，包括應急計劃和相關的緩解措施，以及交通設施等資料，而有關計劃必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在混凝土配料廠運作期間落實獲核准的交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養設置在申請地點的現有消防裝置，使其維持於有效的操作狀態，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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)、(c)或(d)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；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

58. 小組委員會亦同意告知申請人，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／荃灣及西九龍陳宗恩先生及城市規劃師／荃灣及西九龍劉慧璋女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

港島區

議程項目 11

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
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/413C 號)

59. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他是香港房屋協會的委員和前僱員，而該協會與杜立基公司有業務往來。

60. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月十六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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料回應政府部門的意見。

62. 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。由於這是申請人就這宗申請要求的第三次延期，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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HK/14 在劃為「住宅(甲類)」地帶的

- (a) 北角模範邨停車場
- (b) 鰂魚涌鯉景灣康東邨停車場
- (c) 柴灣興華(二)邨停車場
- (d) 柴灣翠樂邨停車場
- (e) 柴灣漁灣邨停車場
- (f) 柴灣山翠苑停車場

闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，
以出租剩餘月租停車位予非住戶(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/14 號)

63. 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：

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 謝俊達先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — | 為民政事務總署署長的代表，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； |
| 何安誠先生 | — | 現時與房委會有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會委員； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司現時與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作；以及 |

劉竟成先生

- 為香港房屋協會委員和前僱員。香港房屋協會曾與房屋署商討房屋發展問題。

64. 小組委員會備悉，何安誠先生已離席。由於謝俊達先生及余烽立先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。由於潘永祥博士所涉利益間接，而黎庭康先生及劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[謝俊達先生及余烽立先生暫時離席，而潘永祥博士此時離席。]

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／港島吳國添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) 在六個屋邨關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以出租剩餘月租停車位予非住戶，為期五年；
- (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表示反對這宗申請的公眾意見。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 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請擬出租剩餘停車位予非住戶，會有助更有效運用資源。由於會持續進行監察，因此為期五年的擬議臨時用途尚可接受，因為只有剩餘停車位才出租予非住戶，而不會忽視住戶的泊車需求。有關建議不會增加周邊地區的交通流量。從交通工程角度而言，運輸署對這宗申請沒有意見。此外，運輸署亦關注到，有關屋邨的住戶應可優先租用月租停車位，而當局應不時監察屋

邨住戶租用月租停車位的需求，以及出租予非住戶的停車位數目。為應對上述的關注，建議加入適當的規劃許可附帶條件。批准這宗申請與小組委員會過去就先前同類申請所作的決定一致。

66. 一些委員備悉，山翠苑業主立案法團反對這宗申請，理由是該屋苑的住戶未獲編配足夠數目的停車位，但房委會卻反而表示有 86 個剩餘停車位(即 34% 的空置率)可租予非住戶(由二零二零年五月至二零二一年四月)。有關這方面，委員提出下列問題：

- (a) 把月租停車位出租予住戶和非住戶的機制為何；
- (b) 住戶和非住戶租用月租停車位的費用是否相同；以及
- (c) 這宗申請的目的是否只為以月租形式出租剩餘停車位。

67. 高級城市規劃師／港島吳國添先生作出回應，要點如下：

- (a) 房委會表示，他們會繼續秉持其政策，讓住戶能優先租用停車位。據悉，住戶可每年就租用停車位提出申請，而房委會會在有車位可供租用時，向住戶編配停車位。此外，住戶亦可在申請周期之間，通知房委會有關其泊車需求。至於這宗申請，房委會曾諮詢區內的屋邨管理諮詢委員會／互助委員會，而山翠苑業主立案法團提出反對。為應對這項關注，建議加入規劃許可附帶條件，規定須讓住戶優先租用停車位，並須就擬租予非住戶的停車位數目取得運輸署署長的同意；
- (b) 房委會表示，住戶和非住戶租用月租停車位的費用相同；以及
- (c) 這宗申請的目的是為以月租形式出租剩餘停車位。

68. 一名委員詢問，所提供的停車位本來是否供住戶使用。若然是，房委會不但應把停車位優先租予住戶，還必須先滿足住戶的泊車需要，才可把停車位租予非住戶。主席表示，這宗申請涉及的停車位是按照《香港規劃標準與準則》的規定，以附屬停車場的型式供住戶使用。有見及此，房委會應只可把住戶不需要的停車位租予非住戶。由於剩餘的停車位會租予公眾使用，因此該處會視作公眾停車場，須提出規劃申請。

69. 另一名委員詢問，房委會是否須預留屋邨內的一些停車位供公眾使用。秘書表示，這宗申請及由房委會提交的同類申請所涉的停車位，原先是以附屬停車場的型式供住戶使用。在一些屋邨內，停車位的需求或會基於住戶人口老化等原因而隨時日下降。倘房委會打算把剩餘的停車位租予公眾人士，便須提出規劃申請，因為公眾停車場通常屬於「住宅(甲類)」地帶的第二欄用途。在一些新近在憲報刊登的分區計劃大綱圖上，公眾停車場列為第一欄用途，而這些公眾停車場是相關政府部門要求提供的，並已獲得技術評估支持。

[黎庭康先生此時離席。]

商議部分

70. 一些委員認為房委會未有提供充足資料(例如申請機制、正在輪候停車位的申請數字、住戶的平均輪候時間等)，供小組委員會考慮房委會有否妥為回應山翠苑業主立案法團所提出的反對意見。當局應要求房委會提交更多資料，以供小組委員會決定是否把山翠苑剩餘的停車位出租。

71. 運輸署助理署長(市區)何廣鏗先生指出，根據文件附錄Ic，房委會表示在二零二零年五月至二零二一年四月期間，每月租予非山翠苑住戶的私人停車位數目平均為33個，少於房委會所提出的86個剩餘停車位。一名委員表示，應先滿足住戶的泊車需要，才把空置的停車位租予非住戶。主席回應說，房委會可視乎住戶的泊車需求，減少所租出的停車位數目。

72. 大部分委員認為，把剩餘的停車位出租可更善用資源，故應予支持。分配停車位給住戶的機制屬運作上的細節，應由房委會彈性處理。委員普遍認為房委會應加強與山翠苑住戶的

溝通和聯絡，以了解他們具體關注的事項。與此同時，委員亦認為應建議房委會及時分配充足的停車位，以滿足這宗個案及其他同類個案的住戶需要。主席表示，可把委員的意見加入指引性質的條款，以供申請人考慮。委員同意主席的建議。

73. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年九月二十四日止，並須附加下列條件：

「必須把剩餘的停車位優先租予模範邨、康東邨、興華(二)邨、翠樂邨、漁灣邨及山翠苑的住戶，並須與運輸署署長商訂擬租予非住戶的停車位數目。」

74. 小組委員會亦同意告知申請人，留意以下的指引性質的條款，以及文件附錄 V 所載的指引性質的條款：

「應加強與山翠苑住戶的溝通和聯絡，以回應他們的關注事項。申請人亦應及時分配充足的停車位，以滿足這宗個案及其他同類個案的住戶需要。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島吳國添先生出席會議，解答委員的提問。吳國添先生此時離席。]

[劉竟成先生及陳振光博士此時離席，而謝俊達先生、余烽立先生及馮英偉先生則返回席上。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩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/K11/240 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

九龍新蒲崗大有街 36 號及爵祿街 21 至 25 號華興工業大廈地下 F7 號工廠經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/240 號)

75. 秘書報告，啓傑建築顧問有限公司(下稱「啓傑公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與啓傑公司有業務往來。

76. 委員備悉，黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

77. 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請所涉的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；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。申請所涉的「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與該區轉變中的土地用途特色協調。該區正轉型至商業／商貿用途，而附近其他工業和工辦樓宇地下一層的單位曾涉及作「商店及服務行業」用途的同類申請，也獲批給許可。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。為回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，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。」

80. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/804 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道 334 至 336 及 338 號的地積比率及建築物高度限制，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/K14/804 號)

81. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

82. 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15

第16條申請

[公開會議]

A/K14/805 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘開源道55號開聯工業中心
地下6C及6D室工場經營商店及服務行業(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/805號)

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月十四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。這是申請人首次要求延期。

84. 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16

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/340 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍
九龍塘界限街 109 號闢設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/340 號)

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月八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。這是申請人首次要求延期。

86. 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17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/31 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍九龍灣啟興道
1 至 5 號新九龍內地段第 5805 號、第 5806 號及
第 5982 號進行住宅發展連公眾海濱長廊
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/31 號)

87. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

88. 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18

其他事項

89. 這是秘書龍小玉女士在退休前最後一次出席都會規劃小組委員會會議。主席代表各委員向龍女士致謝，感謝她對小組委員會所作出的貢獻，並祝願她退休生活健康愉快。龍女士多謝委員過去多年的支持，並對委員盡心竭力履行小組委員會的職務表示謝意。

90. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。