

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年十月十五日上午九時舉行的
第 681 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

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)
區英傑先生

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
葉子季先生

秘書

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
招志揚先生

城市規劃師／城市規劃委員會
林達良先生

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九月二十四日第 680 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二十四日第 680 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。

港島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H1/2 申請修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》，把位於內地段第 7704 號餘段(部分)(香港薄扶林道 109、111 及 113 號及蒲飛路 13、15、17、19 及 21 號)的申請地點由「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H1/2 號)

4. 秘書報告，這宗申請是由香港大學(「港大」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和科進香港有限公司(下稱「科進公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 陳振光博士 — 為港大名譽副教授；
- 馮英偉先生 — 為港大商學院會計系顧問委員會主席；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來，以及與盧緯綸公司曾有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與港大和科進公司曾有業務往來；
- 羅淑君女士 — 為港大客席副教授；以及
- 伍灼宜教授 — 為港大客席教授。

5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生尚未到席。由於陳振光博士涉及直接利益，故小組委員會同意他可留在席上但不應參與討論。由於馮英偉先生涉及

的利益屬間接性質，而何安誠先生、羅淑君女士和伍灼宜教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月二十八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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

7. 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。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 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H10/13 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》，把位於香港薄扶林沙宣道 3 號東面的政府土地的申請地點由「綠化地帶」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/13 號)

8. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交，而申請地點位於薄扶林。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)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：

陳振光博士 — 為港大名譽副教授；

馮英偉先生 — 為港大商學院會計系顧問委員會主席；

- 何安誠先生 — 目前與弘達公司和雅邦公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與港大有業務往來；
- 羅淑君女士 — 為港大客席副教授；
- 伍灼宜教授 — 為港大客席教授；
- 廖迪生教授 — 現正與薄扶林村的明愛薄扶林社區發展計劃中心合作推行教育活動；以及
- 黃煥忠教授 — 其兄弟在華富邨居住。

9. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生尚未到席。由於陳振光博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於馮英偉先生和廖迪生教授所涉利益屬間接性質，何安誠先生、羅淑君女士和伍灼宜教授沒有參與這宗申請，而黃煥忠教授的兄弟的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年九月二十九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。

11. 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。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。

港島區

議程項目5至8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/15 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》，把位於九龍紅磡溫思勞街 11A 及 15 號紅磡內地段第 240 號 A 分段餘段、第 241 號 C 分段餘段及第 241 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/15 至 18A 號)

Y/K9/16 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》，把位於九龍紅磡溫思勞街 21 及 23 號紅磡內地段第 239 號 F 分段及第 239 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/15 至 18A 號)

Y/K9/17 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》，把位於九龍紅磡華豐街 1 及 2 號紅磡內地段第 494 號的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/15 至 18A 號)

Y/K9/18 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》，把位於九龍紅磡漆咸道北 244 至 248 號及曲街 2A 至 2B 號紅磡內地段第 266 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/15 至 18A 號)

12. 小組委員會同意，由於這四宗第 12A 條申請均建議修訂紅磡分區計劃大綱草圖，性質相似，四個申請地點互為毗鄰，而且四宗申請的申請人均由同一名代理作為代表，因此，這四宗申請可一併予以考慮。

13. 秘書報告，四個申請地點均位於紅磡。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其前公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及

蔡德昇先生 — 在紅磡擁有一個物業。

14. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生尚未到席。由於蔡德昇先生的物業並非直接望向該四個申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月二十七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，以回應運輸署的意見。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，回應政府部門的意見。

16. 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。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。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶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/K2/219 擬在劃為「商業」地帶的九龍旺角彌敦道 573 號
富運商業中心 14 樓經營按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/219 號)

17. 秘書報告，申請地點位於油麻地。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶擔任董事的一間公司在油麻地擁有物業。由於蔡德昇先生的配偶的公司所擁有的物業直接望向申請地點，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[蔡德昇先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

19. 副主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 留意到有關的美容院現時已為顧客提供一些按摩服務，申請人就擬議按摩院提出規劃許可申請的主要原因為何；以及美容院在未獲警察牌照課簽發按摩院牌照的情況下，可提供哪些類型的按摩服務；
- (b) 向警察牌照課申領按摩院牌照須符合哪些規定；以及按摩院牌照的有效期為何；
- (c) 擬議按摩院的經營情況為何；
- (d) 按摩院的經營者一旦有變，會否導致規劃許可失效；

- (e) 一如申請人所提供的布局設計圖所示，申請處所其中一個出入口設於樓宇的走火通道附近，而該出入口曾被改動。現時的美容院曾否就有關的改建及加建工程向建築事務監督提出申請；
- (f) 該樓宇的業主立案法團是否反對這宗申請；
- (g) 該樓宇是否設有其他美容院；以及該等美容院是否也會提供按摩服務；以及
- (h) 在該樓宇附近地方是否有經營按摩院的同類申請。

20. 高級城市規劃師／油尖旺繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 倘按摩是在美容院內進行，而在美容院內所進行的按摩是在去該處所的顧客可完全看到的情況下進行；或除面部、頭皮、頸、肩、手、手臂或足部的按摩外，並無為其顧客進行其他按摩；以及沒有由與有關顧客不同性別的人為該顧客進行全身按摩，則無須申請按摩院牌照。目前這間美容院所提供的現有按摩服務符合上述準則，因此可獲豁免，無須取得按摩院牌照。不過，為提供更好的服務，並加強顧客的信心，申請人擬向警察牌照課申請按摩院牌照。待取得牌照後，申請人便可向顧客提供更多不同種類的服務。申請按摩院牌照的先決條件之一，是必須獲城規會發出有效的規劃許可。根據《油麻地分區計劃大綱圖編號 S/K2/23》的《註釋》，「商營浴室／按摩院」屬於「商業」地帶內須向城規會取得規劃許可的用途；
- (b) 按摩院牌照的申請人須符合警察牌照課就多個範疇訂下的嚴格規定，例如須符合相關政府部門對於建築、消防安全和保安方面的規定。按摩院牌照的有效期一般為 12 個月。倘按摩院不涉及任何投訴或違反發牌規定，警察牌照課可能會批准將牌照有效期額外延長 12 個月。在申請過程中，警察牌照課會向所有相關政府部門傳閱有關建議，以徵詢各部

門的意見。除非情況極為特殊，否則警察牌照課一般不會考慮批准轉讓按摩院牌照。警方亦會定期進行監察，如發現有違反發牌規定的情況，可能會採取執法行動；

- (c) 現有美容院營運了三年，提供美容、美髮及按摩服務，而提供按摩服務的房間並非完全封閉。該美容院連擬議的按摩院最多可容納 20 人。申請人並無提供有關美容院／擬議按摩院的進一步營運詳情。文件圖 A-1 為申請人提供的圖則，顯示有關處所現時的布局；
- (d) 一般而言，按摩院牌照有效期屆滿或經營者變更均不會導致規劃許可失效；
- (e) 沒有記錄顯示現有美容院曾向建築事務監督申請進行改建及加建工程；
- (f) 沒有收到該樓宇的業主立案法團對這宗申請的意見；
- (g) 該樓宇有另外三個樓層設有美容院。該等美容院並沒有提供按摩服務；以及
- (h) 自一九九六年以來，油麻地有六宗涉及在商業樓宇經營按摩院的同類申請，這些申請全部獲城規會批准。一宗位於商住樓宇內的同類申請（編號 A/K2/155）被城規會拒絕，因為該宗申請不符合有關「擬作商營浴室及按摩院用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 14B（下稱「城規會規劃指引編號 14B」）的規定，即沒有提供分隔的通道，以及可能會對該商住樓宇的佔用人造成滋擾，並會立下不良先例。

[黎庭康先生、余烽立先生及楊偉誠博士在進行答問部分期間到席。]

商議部分

21. 主席重申，根據城規會規劃指引編號 14B，就商營浴室或按摩院用途而言，城規會所關注的主要問題是，要確保有關用途不會對該樓宇內的其他佔用人或周邊發展造成滋擾，而且並不會與之不相協調。申請處所位於商業樓宇內，擬議用途會造成滋擾的可能性相對較低。此外，即使規劃申請獲得批准，申請人仍須在申請按摩院牌照的階段，遵從警察牌照課所列出由相關政府部門提出的所有適用法定或非法定規定。他進一步表示，自一九九六年起，油麻地有六宗涉及在商業樓宇經營按摩院的同類申請，這些申請全部獲城規會批准。

22. 一名委員備悉按摩院的經營者或會不時變更，遂詢問倘批給規劃許可，有關規劃許可將屬於永久還是臨時性質。主席表示，現時這宗擬作按摩院的申請屬永久性質，相對於該些僅涉及臨時規劃許可的申請(例如在工業樓宇經營臨時商店及服務行業)，規劃考慮因素會有所不同。主席進一步指出，根據《城市規劃條例》第 16 條批給的規劃許可，通常是因應申請地點／處所而批出，故由申請地點／處所的代理人／新的土地擁有人／經營者落實擬議用途並非罕見。

23. 兩名委員懷疑處所內可能有涉及逃生途徑的違例建築工程，並詢問監察機制能否有效確保擬議按摩院的營運情況符合所有相關規例及發牌規定。就此，委員備悉地政總署、屋宇署及消防處將各自按其職權範圍執行監察及管制工作。關於懷疑違例建築工程的事宜，當局會在申請按摩院牌照的階段，把按摩院處所的平面圖給相關政府部門(包括屋宇署及消防處)傳閱。如處所內有任何違例建築工程，按摩院牌照申請將不會獲批。主席表示，目前沒有證據顯示有關處所內有違例建築工程。此外，當局沒有接獲有關申請處所違規的投訴或報告。倘這宗申請獲得批准，警察牌照課將繼續監察按摩院有否違反按摩院牌照的條件，並採取適當的跟進行動。

24. 兩名委員認為這宗申請符合城規會規劃指引編號 14B，而且預計不會造成負面的規劃影響(例如與樓宇內的其他現有用途不相協調)，因此這宗申請可予以批准。

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。有關的規劃許可有效期至二零二五年十月十五日止，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。規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在展開有關用途前，提交並落實消防裝置和滅火水源建議，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) 倘在展開擬議用途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。」

26. 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／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[蔡德昇先生此時返回席上。]

[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10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/K5/832B 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用

途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

28. 部分委員提出以下問題：

- (a) 委員備悉，這宗申請所涉的危險品倉庫設於一間現有珠寶工場內，已運作多年。鑑於香港很多製造活動已經遷往內地，申請人為何現時才為危險品倉庫申請規劃許可；
- (b) 擬議危險品倉庫將會貯存的危險品(例如硝酸)，其性質與數量為何，以及有關珠寶工場有多少名工人；
- (c) 危險品如何運往該處所，香港消防處(下稱「消防處」)有否對運輸路線作出特別規定，以及申請人有否提出相關安全措施，包括培訓員工；
- (d) 消防處有否對貯存硝酸作出特別規定；
- (e) 在珠寶工場設置擬議危險品倉庫是否符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向；
- (f) 是否尚有其他同類申請涉及為配合珠寶工場而闢設的危險品倉庫；以及
- (g) 委員備悉，有些公眾意見關注擬議危險品倉庫會影響附近加油站的安全，該加油站設於甚麼位置。

29. 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) 有關珠寶工場一直有在製作工序中使用硝酸。根據《2012年危險品(適用及豁免)規例》(第295章，附屬法例E)及《2021年〈2012年危險品(適用及豁免)規例〉(修訂)規例》，工場現時的硝酸貯存量低於豁免水平(即少於50公升)，故無須向消防處申請危險品牌照。申請人是本港一個主要珠

寶製造商／零售商，根據其提供的資料，若干珠寶製作工序將從內地遷回香港。有鑑於此，預計硝酸的使用量會上升，而有關處所須貯存的硝酸或會超過豁免水平，因此須向消防處申請危險品牌照，並向城規會申請規劃許可；

- (b) 根據《危險品條例》，硝酸屬於第 3 類危險品的腐蝕性物質。擬議危險品倉庫設於有關樓宇內的 A6 工場，總樓面面積約 7.04 平方米。根據申請人提供的資料，擬議危險品倉庫的硝酸貯存量不會超過 1 200 公升，而珠寶工場每月的使用量約為 420 公升。申請人將設置合適的消防裝置，而有關情況必須符合消防處的要求。申請人未有提及有關珠寶工場的工人數目；
- (c) 文件繪圖 A-2 顯示由申請人提交用作收集及運送危險品及化學廢料的擬議運輸路線。目前所有在有關樓宇 1 樓的工場均由申請人佔用。申請人會就如何處理硝酸及相關化學廢料，為其職員提供適當培訓，並會制訂應急方案，應付濺溢、滲漏或意外；
- (d) 為確保擬議危險品倉庫安全，待接獲正式提交的建築圖則及危險品牌照申請後，消防處將制訂詳細的消防安全規定。一般而言，為確保安全，消防處會對危險品倉庫的設計有非常特定的規定，包括使用的防火物料及通風系統類別、危險品倉庫的位置和布局，以及門戶的設計等。在發牌階段，申請人須向消防處提交有關貯存危險品的全部細節。此外，有關建築圖則亦須由屋宇署審批；
- (e) 申請人沒有表示要改變在樓宇 1 樓的現有珠寶工場的作業方式。有關珠寶工場屬「工業用途」，自一九八二年起一直運作至今，有關樓宇在當時的分區計劃大綱圖被劃為「工業」地帶。儘管在製作珠寶過程中會使用危險品(此個案是使用硝酸)，但珠寶工場的主要用途大致仍屬非污染性質。擬議危險品倉庫與「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向，並無衝突；

- (f) 沒有其他同類規劃申請涉及為配合珠寶工場而闢設的危險品倉庫。此外，當局沒有備存香港其他珠寶零售商／製造商的詳細運作資料。其他主要珠寶零售商可能已將部分製作工序遷往內地，或該些零售商在香港的工場所貯存的危險品存量沒有超過豁免水平，因此無須向消防處申請危險品牌照；以及
- (g) 通州西街另一邊有一個加油站。

30. 一名委員詢問有關處所使用和處置化學品的情況，高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應時表示，申請人已根據《廢物處置條例》(第 354 章)向環境保護署(下稱「環保署」)申請登記為化學廢物產生者，因此必須按《廢物處置條例》所載的嚴格規定處置化學廢物。申請人須安排持牌廢物收集者收集和移去化學廢物，並必須遵守《危險品條例》、《廢物處置條例》及《水污染管制條例》中有關處理化學品的規定。環保署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士補充說，使用硝酸清潔珠寶產品是十分普遍的做法。《廢物處置條例》規定已登記的化學廢物產生者必須妥善貯存和處置化學廢物。此外，他留意到這宗申請的有關工場設有隔離房間，房內將設置實驗室抽風櫃及洗滌器，以處理排放出來的氣體及酸性煙霧。此外，環保署最近於二零二一年三月進行實地視察時，並沒有發現違規情況。

商議部分

31. 兩名委員表示，在製作工序中使用硝酸頗為常見。相關政府部門(包括消防處及環保署)會嚴格規管處理危險品及化學廢物的方式。申請人若採取適當的安全措施，預計擬議危險品倉庫不會造成重大的安全隱憂。他們亦認為，倘批准這宗申請，可以支持香港的珠寶製造業。

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十月十五日止；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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/523 擬在劃為「住宅(乙類)4」地帶的新界荃灣
青山公路 644 至 654 號翠濤閣商場 2 樓
開設學校(包括幼稚園、小學、中學及補習學校用途)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/523B 號)

34. 秘書報告，申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，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。

35. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶的公司和伍灼宜教授的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。

36. 小組委員會備悉，申請人已於二零二一年九月二十三日及二零二一年十月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。自上一次延期後，申請人並沒有提交進一步資料。

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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間，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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/528 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣
沙咀道 368 至 370 號王子工業大廈地下工場 A
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/528 號)

38. 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。

39. 由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業，以及伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，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／荃灣及西九龍伍家恕先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

41. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

42. 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。有關的規劃許可有效期至二零二五年十月十五日止，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。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規會的要求；
- (b) 在擬議用途投入運作前闢設與其他工業部分分隔開的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 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)或(b)項的任何一項，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。」

43. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/529 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣白田壩街 46 至 48 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/TW/529 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，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業，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，小組委員會同意他們可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月二十四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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/475 擬略為放寬劃為「工業」地帶的
新界葵涌業成街14至15號的地積比率限制，
以作准許的工業用途
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/475A號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

[黎庭康先生在問答部分進行期間離席。]

49. 一些委員提出下列問題：

- (a) 城規會是否根據政府於二零一八年公布的活化一九八七年前落成工廈的政策措施(下稱「該政策」)而接獲這宗申請；
- (b) 有關工廈在重建後的主要用途為何；
- (c) 按建議把整幢建築物沿西北面界線後移0.9米所騰出的範圍是否屬申請人所擁有。後移所騰出的範圍與毗鄰現有的樓梯(僅在申請地點範圍外)會否有銜接問題；
- (d) 擬議發展項目的主要規劃優點為何；

- (e) 申請人目標是就擬議發展項目取得綠建環評認證哪項評級；
- (f) 有關使用循環再用雨水灌溉垂直綠化系統的建議在技術上是否可行，以及有否考慮使用空調機冷卻塔排放的水進行灌溉；以及
- (g) 申請地點南面斜坡上的現有樹木會否受到影響。

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 城規會是根據該政策而接獲這宗申請，而《二零二一年施政報告》已宣布該政策會延長至二零二四年十月；
- (b) 申請地點的工廈在重建後主要是作非污染工業的工場及貨倉用途；
- (c) 按建議把整幢建築物沿申請地點西北面界線後移 0.9 米所騰出的範圍乃屬申請人所擁有。根據有關建議，後移所騰出的範圍將會 24 小時開放予公眾通行。申請人擬闢設一條斜路，由業成街向下通往後移建議所騰出的範圍。然而，申請人沒有就所騰出的範圍與毗鄰現有樓梯(在申請地點範圍外)的銜接問題提供詳情；
- (d) 現在這宗申請符合有關鼓勵重建失修工廈的措施，以便更有效運用現有工廈，善用珍貴的土地資源，並更有效地解決消防安全和違規使用的問題。關於擬議發展項目的規劃優點，儘管申請地點面對若干地盤限制(例如臨街面狹窄，以及被斜坡和現有發展項目包圍)，申請人已提出合共三項把整幢建築物後移的建議，另還建議把建築物 15 米以上的範圍後移 19 米，以擴闊擬議發展項目與毗鄰工廈之間的距離。此外，因應規劃署的意見，申請人建議額外增加多項措施，以改善步行環境。有關措施包括沿着申請人主動提出把整幢建築物從業成街後移

3.5 米所騰出的範圍種植樹木和設置花槽，以及安裝鋼護柱，以作為防止違例泊車的交通管理措施。後移建議所騰出的 3.5 米範圍，加上闊約 2.9 米的現有行人徑，可形成一條闊約 6.4 米的行人路。申請人亦建議在面向業成街的地下至 3 樓外牆加設垂直綠化牆，以增添視覺趣味。整體而言，業成街沿路的步行環境會有所改善。就此方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的設計措施或可令行人更為舒適。展望未來，期望該些優化步行環境的措施可起催化作用，鼓勵附近的工廈在重建後採用種種優良設計，令該區的整體市容得以改善；

- (e) 申請人沒有表明目標是取得綠建環評認證哪項評級；
- (f) 根據申請人所提交的資料，灌溉喉管會裝設於垂直綠化牆內，以支援有關種植系統。申請人建議採用循環雨水灌溉系統，並提供了有關系統的初步示意圖。根據過往經驗，採用類似設計的綠化牆並取得成功的例子眾多。申請人沒有建議使用空調機冷卻塔排放的水進行灌溉；以及
- (g) 申請地點南面界線以外的斜坡上長有樹木。擬議發展不會影響到該些樹木。

商議部分

51. 主席表示，儘管申請地點本身存在一些地盤限制，但申請人已建議多項措施(包括把建築物後移、加設簷篷，以及進行垂直綠化)，以改善業成街沿路的步行環境，並且獲得發展局在政策上的支持。委員普遍支持這宗略為放寬地積比率限制的申請，以便重建位於申請地點的工廈。

52. 兩名委員認為，把建築物沿申請地點西北面界線後移所騰出的 0.9 米闊後移範圍所發揮的作用非常有限。鑑於該處狹窄，位置毫不顯眼，他們關注此舉可能會造成衛生和保安問題，而且上述後移範圍與毗連地段現有樓梯之間的高度不同，

因此可能會造成安全問題。主席指出，申請人有責任確保所擁有的地段獲妥善管理和保養。他進一步表示，可以加入一條指引性質的條款，提醒申請人須妥善管理和保養上述後移範圍。委員均表示同意。

53. 一名委員認為政府應考慮制訂一套整體策略或指引，以推廣使用循環水進行灌溉。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(市區評估)張展華博士回應委員的意見時指出，節約用水政策屬於水務署的職權範圍。主席表示，當局會盡量鼓勵政府主導的大型發展項目加設循環水系統，而私人發展項目則由個別發展商自行探討在其發展內採用該類系統是否可行。

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。這項規劃許可有效期至二零二五年十月十五日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計並提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在擬議發展項目入伙前，由其自費擬訂並落實交通措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前，落實該評估所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交最新的排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 落實最新排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

55. 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和下列額外施加的指引性質的條款：

「申請人須妥善管理和保養申請地點沿西北面界線的擬議後移範圍。」

[主席感謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/141

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的
香港淺水灣淺水灣道 92 號的上蓋面積限制，
以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/141 號)

56. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年九月二十九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，以回應屋宇署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

57. 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/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/H3/442B 號)

58. 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； |
| 謝祥興先生 | — 為設於西營盤的香港新聞博覽館擔任義務公司秘書；以及 |
| 陳振光博士 | — 其配偶於西營盤擁有一個單位。 |

59. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生則已離席。由於謝祥興先生所涉利益間接，而何安誠先生及余烽立先生並無參與這宗申請，以及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。

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月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。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

61. 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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共六個月時間，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17

其他事項

62. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。