

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二四年七月十六日下午二時三十分舉行的
第 746 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

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(總區南)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

葉頌文博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
徐嘉欣女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年七月五日第 745 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二四年七月五日第 745 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

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/79 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍石硤尾白田邨(部分)的建築物高度
及非建築用地限制，以作准許的公營房屋重建
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/79 號)

3. 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：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 區英傑先生
(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
轄下策劃小組委員會和資助房
屋小組委員會委員；以及 |
| 陳遠秀女士 | — 為房委會委員及房委會轄下策
劃小組委員會委員和審計附屬
小組委員會主席。 |

4. 由於區英傑先生和陳遠秀女士涉及直接利益，小組委員會同意須請他們就此議項暫時離席。

[區英傑先生和陳遠秀女士暫時離席。黃傑龍先生及徐詠璇教授此時到席。]

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

6. 主席、副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 將申請地點的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 160 米的理由是什麼；
- (b) 當局建議略為放寬建築物高度限制，是否為配合在公營房屋重建項目中提供更多社會福利設施和泊車位所需；
- (c) 除有關對造價及施工計劃的關注事項外，在申請地點闢設地下停車場有否任何技術上的困難；
- (d) 計劃作停車場用途的樓面空間是否獲豁免計入地積比率；以及

- (e) 在申請地點及周邊地區之間闢設無障礙通道及行人接駁通道的詳情如何。

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點受到多項限制，包括有非建築用地位於北面由東至西延伸的人造削土斜坡、一條 30 米闊的通風走廊由北至南穿過申請地點的西面部分，以及申請地點形狀狹長。基於上述因素，擬議住宅大廈僅可於申請地點的東南部分興建。有見及此，當局建議略為放寬建築物高度及非建築用地限制，務求充分善用申請地點的發展潛力，容納所需的社會福利設施(佔地相等於整體住用總樓面面積約 5%)及泊車設施；
- (b) 根據《二零二零年施政報告》公布的内容，公營房屋發展項目內須有社會福利設施(即佔地相等於整體住用總樓面面積約 5%)，而《香港規劃標準與準則》所載有關泊車位的規定亦於二零二一年修訂。此前，當局已就申請地點制訂主水平基準上 120 米的建築物高度限制。當局建議略為放寬建築物高度限制，旨在配合額外的社會福利設施及《香港規劃標準與準則》下最新的泊車位規定；
- (c) 申請人除提出對開支和建築計劃的關注外，沒有具體提及興建地庫停車場會帶來任何技術上的困難。不過，由於申請地點的形狀狹長，因此須興建三層地庫停車場，以容納所需的泊車設施。此外，當局的目標是在二零二八／二九年度完成擬議公營房屋重建。倘建築計劃出現延誤，情況並不理想；
- (d) 擬作停車場用途的樓面面積將會獲豁免計入地積比率；以及
- (e) 申請人建議闢設兩條全天候無障礙行人天橋，連接申請地點以北的南昌街。該兩條行人天橋會 24 小時開放給區內居民使用，並連接南昌街的巴士站。

申請地點以西的行人天橋會連接擬議的澤安道南及白田伸延公營房屋發展項目，並會進一步連接已規劃的白田邨重建項目第 13 期，以及位於申請地點西南面較遠處的白田重建項目第 7 期及第 8 期的公共運輸交匯處。

商議部分

8. 主席扼要重述，略為放寬建築物高度限制的建議有其需要，是因為受形狀狹長的地盤所限，以及須額外提供社會福利設施和停車位的新規定。申請人表示已探討是否需闢設地庫停車場，並認為開支和建築計劃方面均不理想。主席邀請委員就這宗申請表達意見。

9. 委員普遍支持這宗申請，因為略為放寬建築物高度及非建築用地限制的建議能更善用市區珍貴的土地資源，以作公營房屋重建。一名委員雖然支持這宗申請，但認為三幢擬議住宅樓宇或會影響通風及從白田邨其他樓宇所看到的景觀。申請人應提供理據證明技術上有困難，以支持不興建地庫停車場，做法與私人發展項目類似。另一名委員表示，把停車場豁免計入公營和私人項目總樓面面積一事，應另作討論，並應按照現行政策考慮現時這宗申請。該名委員亦表示，他同意略為放寬非建築用地限制的做法，但前提是會更善用珍貴的土地資源，以作公營房屋重建。

10. 一名委員認為，考慮到人口老化及申請地點的地勢，故很大可能會對無障礙通道有強大需求。申請人應檢討擬議重建項目內無障礙設施的設計和布局，以確保供應充足。此外，申請人應探討美化環境設施及外牆設計，以加強擬議重建項目的綠化和提升其美感。委員備悉，當局的目標是在二零二八至二九年度完成擬議公營房屋重建，以達成未來五年公營房屋的供應量。主席總結說，委員普遍認為這宗申請可予支持，而委員提出改善擬議重建項目的設計及無障礙通道的意見會載述於會議記錄內，並由規劃署向房委會轉達，以供考慮。

11. 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二零二八年七月十六日止；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。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/504 擬在劃為顯示為「道路」的地方的新界青山公路
葵涌段測量約份第 4 約地段第 1232 號餘段、
第 1234 號餘段、第 1236 號餘段、第 1237 號餘段
及第 1239 號和毗連政府土地興建分層住宅
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/504 號)

12. 秘書報告，這宗申請已安排在另一日期提交小組委員會考慮。

[區英傑先生和陳遠秀女士此時返回席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/147 為批給在劃為「工業」地帶的
新界青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)
作臨時混凝土配料廠用途的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/147 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 主席重述，這宗申請是為臨時規劃許可續期。根據有關規劃許可續期的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號34D)，鑑於自上次批給臨時規劃許可以來，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，而且申請人已履行上一次獲批的規劃許可的附帶條件，因此建議批准這宗申請。現請委員就這宗申請表達意見。

16. 委員普遍不反對這宗申請。一名委員表示，有公眾意見關注到混凝土配料廠的運作造成環境滋擾，當局應處理有關意見。該名委員詢問是否有任何緩解措施，可避免混凝土貨車離開混凝土配料廠後在道路上造成污染。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士表示，申請人須就混凝土配料廠的運作取得由環保署發出的指明工序牌照。《水泥工程(混凝土配料廠)最好的切實可行方法指引》列明有關要求，包括在混凝土配料廠的用地出口裝設車輛清洗設施，以及確保混凝土貨車在離開混凝土配料廠前已全面清洗。現有的混凝土配料廠已取得由環保署發出的指明工序牌照，並設有上述設施以避免混凝土貨車在道路上造成環境滋擾。主席表示，建議施加指引性質的條款，要求申請人遵從牌照要求，以及混凝土配料廠須妥善運作。

17. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，由二零二四年八月三日至二零二九年八月二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基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/TW/542 擬在劃為「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號室
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/542號)

18. 秘書報告，申請處所(下稱「該處所」)位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 一 其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業；以及

黃傑龍教授 一 其公司在荃灣擁有一個物業。

19. 由於蔡德昇先生配偶的公司和黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向該處所，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些圖則，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，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生在回應副主席的提問時確認，這宗申請和三宗先前的規劃申請由同一申請人提交作相同的「商店及服務行業(地產代理)」用途。有關地產代理已在該處所營運超過八年。由於申請人錯過就上一次臨

時規劃許可提交續期申請的期限，因此須重新提交第 16 條申請。

商議部分

22. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年七月十六日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島胡可璣女士此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/142 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
香港淺水灣淺水灣道109號
影灣園購物商場1樓203號單位
經營商店及服務行業／食肆
(都會規劃小組委員會文件第A/H17/142號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

24. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)」地帶的地積比率限制是多少，以及申請處所的擬議用途會否導致總樓面面積增加，超出分區計劃大綱圖的地積比率限制；以及
- (b) 擬議「食肆」會否影響排污，以及對購物商場造成環境滋擾。

25. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士作出回應，要點如下：

- (a) 「住宅(乙類)」地帶內樓高 20 層或以上的發展，其最高地積比率限為 3 倍。根據申請人所述，擬議用途不會增加額外的非住用總樓面面積，因此不會導致現有發展的總地積比率超出分區計劃大綱圖的地積比率限制。屋宇署及地政總署對有關建議沒有意見；以及
- (b) 倘申請處所用作食肆，申請人須向食物環境衛生署申領食物牌照，並遵守所有相關規定。在排污方面，環境保護署署長不反對這宗申請，並表示申請人應妥當地改裝申請處所，並加入適當的緩解措施，以免造成潛在的污染／環境影響。

商議部分

26. 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二零二八年七月十六日止；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。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

[高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/201 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港柴灣大潭道 188 號興民邨商業／停車場大樓和
露天停車場 3 樓貨車泊車位編號 L1 至 L6 和
L12 至 L14 及 5 樓貨車泊車位編號 L7 至 L11 和
兩個上落客貨處闢設臨時公眾停車場
(只限小型巴士及／或貨車)(為期六年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/201 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助投影片，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，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請，但建議批給為期三年的較短規劃許可有效期，以便更有效監察泊車需求。

28. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 就涉及改建公共屋邨剩餘附屬泊車位作公眾停車場用途的同類申請而言，獲批給的規劃許可有效期一般是多長；
- (b) 留意到申請人申請為期六年的臨時規劃許可，當局是基於什麼理據建議批給為期三年的較短規劃許可有效期；
- (c) 有何機制檢討和監察申請處所的貨車泊車位租賃情況；以及
- (d) 對於建議使用剩餘泊車位為住戶闢設額外康樂設施的公眾意見，香港房屋委員會(下稱「房委會」)有否作出任何回應。

29. 高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 改建公共屋邨剩餘附屬泊車位作臨時公眾停車場用途的申請一般由房委會提出。這類申請的臨時規劃許可有效期通常為三年，並會加入一項規劃許可附帶條件，要求房委會監察公共屋邨住戶的泊車需求，並按運輸署署長的要求調整出租予非住戶的泊車位數目，以讓屋邨住戶可享有優先權。關於最近一宗同類申請，由於房委會與運輸署之間已設立持續監察機制，因此獲批給為期五年的較長臨時規劃許可有效期；
- (b) 目前這宗申請的申請人並非房委會，而是申請處所的現行擁有人，透過規劃許可附帶條件實施的監察機制或不適用。因此，為更有效監察興民邨住戶／佔用人的泊車需求，建議批給為期三年的較短規劃許可有效期，而非所申請的六年，讓住戶／佔用人的泊車需求得到適時檢討，確保他們的泊車需求不會被忽略。目前建議的規劃許可有效期與其他同類申請一致；
- (c) 申請人承諾會就貨車泊車位每半年進行一次租賃檢討，並優先將貨車泊車位出租予興民邨的住戶／佔用人。倘這宗申請獲批准，申請人須向地政總署申請短期豁免書。短期豁免書內可加入用以監察租賃情況的相關要求；以及
- (d) 公眾所發表的意見已轉達房委會。房委會認為沒有需要使用申請處所為興民邨闢設額外康樂設施。

商議部分

30. 一名委員雖然並不反對這宗申請，但留意到有一份公眾意見提出用剩餘的泊車位為興民邨居民提供額外康樂設施，認為房委會應就屋邨鄰舍休憩用地的供應是否足夠作出回應。主席解釋，公營房屋發展項目對鄰舍休憩用地和康樂設施的供應

有標準規定，把附屬貨車泊車位改建為康樂設施，可能會有技術上或其他方面的限制。房委會認為沒有必要把申請處所用來在興民邨提供額外康樂設施。

31. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，而並非所申請的六年，至二零二七年七月十六日止。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍區宇欣女士及城市規劃師／九龍王秀賢女士此時獲邀到席上。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/287 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
九龍紅磡(北)渡輪碼頭上層(部分)
作展覽廳和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/287 號)

32. 秘書報告，申請處所位於紅磡。蔡德昇先生已申報利益，因為他在紅磡擁有一項物業。由於蔡德昇先生所擁有的物業並非直接望向申請處所，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

33. 城市規劃師／九龍王秀賢女士借助投影片，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。

34. 副主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 申請人將會提供何種健康諮詢服務，以及有關服務與紅磡(北)渡輪碼頭(下稱「碼頭」)的展覽用途是否相協調；
- (b) 倘這宗申請獲得批准，「展覽廳」和「商店及服務行業」這兩個名稱所涵蓋的用途種類有沒有靈活性；
- (c) 「展覽廳」和「商店及服務行業」用途與碼頭用途是否相協調；
- (d) 擬議用途會否視作「娛樂場所」。倘屬「娛樂場所」，便要符合多項設計規定，例如要提供升降機，這些規定可能會影響碼頭下層的可用樓面面積；
- (e) 擬議用途可以如何如申請人所聲稱般，與碼頭以北的擬議紅磡都市公園發揮協同效應，從而提升紅磡海濱花園的吸引力；以及
- (f) 海濱事務委員會對這宗申請有什麼意見。

35. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 據申請人所述，申請處所的用途具備彈性，在非展覽期間會提供「五感」健康諮詢服務，由專家分享把感官概念付諸行動的知識和技巧。健康諮詢班採用小班形式，開放予公眾預約。此外，申請處所亦會用來銷售保健產品；以及

- (b) 倘這宗申請獲得批准，申請人可以靈活使用申請處所，進行符合《法定圖則詞彙釋義》中「展覽廳」和「商店及服務行業」定義的用途；
- (c) 「展覽廳」和「商店及服務行業」在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶內屬第二欄用途，是須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途。申請處所覆蓋碼頭上層西部的大部分地方，現時空置。申請人希望把碼頭上層剩餘的空間分租以資助渡輪營運，這亦符合政府的政策。根據申請人提交的資料，渡輪乘客和申請處所的使用者會有獨立的進出通道。訪客將會經指定的「人流管制站／等候處」前往申請處所。倘日後上層部分須用作渡輪上落客服務，申請處所的一部分將保留作渡輪乘客通道，申請處所亦將由最多可容納 100 名訪客減少至 60 名。預計有關建議不會干擾碼頭營運和乘客流通。此外，相關政府決策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。因此，預計擬議用途不會干擾碼頭營運；
- (d) 消防署表示，「展覽廳」用途有嚴格的消防安全規定，當中或已涵蓋其他潛在用途的消防安全需要。申請人建議提升消防花灑系統和裝設兩個額外的水缸以符合相關規定。根據申請人提交的資料，現時的計劃沒有建議設置升降機；
- (e) 根據申請人所述，現時的建議可利用未盡用的空間以達致各種文化、旅遊及經濟效益。擬議與藝術有關的展覽用途或可為碼頭帶來新特色，吸引更多訪客前往碼頭和紅磡都市公園；以及
- (f) 海濱事務專員表示，普遍歡迎可提升海濱地區活力的建議。

商議部分

36. 對於申請人聲稱，有關建議將帶來各種文化、旅遊及經濟效益，以及與紅磡都市公園產生協同效應，從而增加紅磡海

濱花園的吸引力，副主席和一些委員質疑擬議用途能否為該區帶來該些效益。他們認為，現時這宗申請未能顯示擬議用途可如何帶來活力和旅遊吸引力以活化該區。一些委員指出，現時這宗申請的主要考慮因素是，在申請處所的「展覽廳」和「商店及服務行業」用途是否合適，因為只要某些用途符合「展覽廳」和「商店及服務行業」用途的定義，申請人便可靈活使用申請處所作該些用途。這項建議利用未盡用的空間以助渡輪營運商帶來非票務收入，從而補貼他們經營渡輪服務，維持渡輪服務的財務可行性，因此應獲得支持。

37. 一名委員支持這宗申請，但關注擬議用途會否被視為「娛樂場所」而需向使用者提供無障礙通道。設置無障礙設施(例如升降機)或會影響碼頭下層的行人流通，從而影響渡輪的營運。另一名委員認為，有關設計要求可在申請人諮詢相關政府部門後，於稍後階段才處理。

38. 主席表示，這宗申請是作「展覽廳」和「商店及服務行業」用途，申請人可靈活使用申請處所進行符合有關詞彙釋義的該些用途。「娛樂場所」屬不同的用途，並未包括在現時這宗申請內。申請人表示，擬議用途不會影響渡輪的正常營運。海濱事務專員歡迎可提升海濱地區活力的建議。運輸及物流局局長不反對這宗申請，但擬議用途所得收入須用作補貼渡輪營運。申請人在諮詢相關政府部門後，可在詳細設計階段考慮加入無障礙通道的設計要求。委員對提升地區活力和在申請處所提供無障礙通道的意見，將在會議記錄中反映以供申請人考慮。主席總結，委員普遍支持這宗申請。

39. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年七月十六日止；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文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄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/K10/275 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍土瓜灣宋皇臺道及土瓜灣道交界的政府土地
的建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/275 號)

40. 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：

區英傑先生 (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 轄下策劃小組委員會和資助房 屋小組委員會委員；以及
----------------------------------	--

陳遠秀女士	— 為房委會委員及房委會轄下策 劃小組委員會委員和審計附屬 小組委員會主席。
-------	--

41. 由於區英傑先生和陳遠秀女士涉及直接利益，小組委員會同意須請他們就此議項暫時離席。

[陳遠秀女士此時暫時離席，而區英傑先生、余偉業先生和蔡德昇先生此時離席。]

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃傑龍教授此時離席。]

43. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士回應副主席的提問時表示，申請地點已從「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(甲

類)」地帶，而在政府於二零二零年《施政報告》公布，要求在公營房屋發展項目預留約 5%的可發展住用總樓面面積闢設社會福利設施之前，申請地點的公營房屋發展的建築物高度限制已經在二零一五年訂為主水平基準上 100 米。除此之外，須略為放寬申請地點的建築物高度限制，亦因為申請地點受多項地盤限制和設計要求所限，例如把建築物後移以解決交通噪音問題和車輛排放所導致的空氣質素問題。

商議部分

44. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年七月十六日止；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。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[陳遠秀女士此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士及城市規劃師／九龍李家勤先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/245 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍新蒲崗三祝街 10 號正華工業大廈地下(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/245B 號)

簡介和提問部分

45. 城市規劃師／九龍李家勤先生借助投影片，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，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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。有關的規劃許可有效期至二零二六年七月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目12

其他事項

[公開會議]

48. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。