城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二六年二月二十七日上午九時舉行的
第 783 次會議記錄

出席者

規劃署署長 — 主席
葉子季先生

黃幸怡女士 — 副主席

余偉業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
鄧漢強先生

地政總署助理署長／區域 1
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區 — 秘書
譚燕萍女士

因事缺席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

陳振光教授

陳遠秀女士

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

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
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃德桓先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第782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」)二零二六年二月六日第782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。

延期個案

第12A條及第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有兩宗。延期要求的詳情、委員就這兩宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

[黃傑龍教授此時到席。]

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/KC/17 申請修訂《葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32》，把位於葵涌和宜合道97至107號的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第Y/KC/17A號)

5. 秘書報告，申請地點位於石籬。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在一間位於申請地點附近的小學擔任校監。小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

6. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

蕭亦豪先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

呂榮祖先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

何翹生先生 — 城市規劃師／荃灣及西九龍

申請人的代表

麗新紡織有限公司—申請人
李寶安先生
林煒琦女士
曾永邦先生
陳淑華女士

DeSPACE (International) Limited
林國春先生
劉鳳儀女士
李嘉豪先生
王君釗先生

Index Architecture Limited
李亮聰先生
洪偉賢先生

DF Consultant
林定楓先生

7. 主席歡迎各人出席會議，並解釋會議的程序。為確保會議順利及有效率地進行，申請人的陳述時限為15分鐘。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

8. 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、把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，以便把現有的15層高工業大廈(下稱「工廈」)(即百新大廈)重建為一幢28層高住宅暨社會福利設施(即安老院舍及／或殘疾人士院舍)和商業發展的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。雖然規劃署原則上不反對這宗申請，但認為要在葵涌分區計劃大綱圖擬議的「住宅(戊類)2」支區《註釋》的「備註」中，訂明最少須提供7 200平方米的總樓面面積用作政府、機構及社區設施，而非如申請人所建議把總樓面面積限作安老院舍及／或殘疾人士院舍用途，會較為合適，以便在用作安老院舍及／或殘疾人士院舍用途的同時，能提供更大彈性以闢設其他政府、機構及社區配套設施。在申請地點闢設安老院舍及／或殘疾人士院舍的意向，會在分區計劃大綱圖《說明書》中反映。倘小組委員會同意這宗申請，發展限制的實際規定(即究竟是按申請人建議以總樓面面積計算，或是按分區計劃大綱圖有關「住宅(戊類)」地帶的《註釋》中訂明的現行限制以地積比率計算)須待進一步考慮。對於申請人建議為釐訂擬議「住宅(戊類)2」支區的申請地點的地積比率，應加入條款，訂明因應政府規定而純粹用作設置政府、機構及社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其

所佔用或擬佔用的面積，應從有關地盤的面積中剔除不計，當局認為有關建議並不相關，因為擬議發展將會是綜合發展，並沒有因應政府規定而建議闢設任何獨立的政府、機構及社區設施。倘小組委員會原則上同意這宗申請，會在分區計劃大綱圖的修訂建議呈交予小組委員會考慮時，建議對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出合適的修訂。

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表林國春先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 百新大廈於一九七四年建成。由於該工廈為舊樓，預計須以不斷增加的成本更頻繁地進行維修保養工程，以保持樓宇狀況良好，然而在過去數年該樓宇的租用率有所減少。近年來，租金的收入不足以支付維修保養的費用；

(b) 這宗申請的申請人先前曾提交第 16 條申請，以便略為放寬一幢商業／辦公室樓宇的地積比率限制，該宗申請於一九九四年獲批，但由於重建後所增加的地積比率有限，加上用作商業發展需支付龐大的補地價金額，該宗申請不予落實。其後，改裝整幢工廈為商業／辦公室樓宇的特別豁免書申請於二零一八年獲批，但因為冠狀病毒病在二零二零年至二零二三年期間爆發導致市場情況有變，所以不予落實；

(c) 自和宜合道工業／商貿區(下稱「和宜合道工貿區」)於二零零一年由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後，該區有 10 個(重建)發展項目用作非污染工業用途、商貿／辦公室、酒店及數據中心。部分現有工廈已經清拆，但由於用作商業發展的市場情況不斷改變，這些用地處於空置狀態；

(d) 越過和宜合道的石籬為住宅發展項目。按照申請人的估算，居於申請地點附近一帶的總人口約為 300 000 人(假設平均住戶人數為三人，相等於約 100 000 戶)，當中大部分住戶為長者。分區計劃

大綱圖的《說明書》註明，葵涌區的規劃人口約達376 000人，而且人口會進一步增加，故長者人口亦會因而增加；

(e) 申請地點一帶對安老院舍及／或殘疾人士院舍的需求殷切，這從附近住宅發展的非住用部分已設有該些設施，加上這類設施的輪候人數眾多便可見一斑。由於這些現有設施並非設於特別為安老院舍及／或殘疾人士院舍設計的建築物內，對院舍運作來說，設計上有很多地方(包括樓底高度、通風及照明)未必最為理想；

(f) 建議把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，規劃意向是透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途。根據初步發展計劃，擬議整體總樓面面積為28 589平方米，最大住用總樓面面積為16 458平方米，總共提供253個單位，其中有60%的單位的樓面面積約40平方米，另有40%的單位的樓面面積約60平方米至70平方米。在過去20年，葵涌分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的新住宅發展供應有限，而改劃用途地帶建議無需收地，便可即時提供253個新的私人住宅單位；

(g) 為回應政府接連在《施政報告》中宣布有關安老院舍及殘疾人士院舍的政策措施，以及地政總署在二零二三年推出「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址／興建殘疾人士院舍計劃」，擬議發展將會撥出最少7 200平方米的總樓面面積予殘疾人士院舍及安老院舍，分別提供相等於113個床位及185個床位，有助紓緩區內對安老院舍及／或殘疾人士院舍的殷切需求。此外，擬議發展的地面層有131平方米的總樓面面積擬作「商店及服務行業」用途，以服務當地社區；以及

(h) 規劃署建議在擬議「住宅(戊類)2」支區《註釋》的「備註」中訂明政府、機構及社區設施的總樓面面積最少達7 200平方米。此外，有關在計算申請

地點的地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除的條文，規劃署亦建議並不涵蓋「住宅(戊類)2」支區，申請人認為兩者均可接受。

10. 申請人的代表林定楓先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 香港的老年人口比例到二零六四年將上升至36%，這將會增加對安老院舍的需求。至於殘疾人士院舍的供應方面，只有26間殘疾人士院舍參加私營殘疾人士院舍買位計劃。因此，提供更多優質的私營殘疾人士院舍將受到歡迎；

(b) 資助安老院舍宿位及資助殘疾人士院舍宿位的輪候名單分別約有17 664名申請人及10 323名申請人。資助安老院舍宿位的平均輪候時間約為21個月，而資助殘疾人士院舍宿位的輪候時間則由4.2個月至150.8個月不等。儘管輪候資助殘疾人士院舍宿位的申請人數目少於輪候安老院舍宿位的申請人數目，但殘疾人士院舍宿位的流轉較慢，將對資助殘疾人士院舍宿位的需求帶來更大壓力；以及

(c) 申請地點附近的安老院舍及／或殘疾人士院舍設於現有建築物的較低樓層，並非特別為有關用途而設，欠缺功能分區滿足使用者的康樂及戶外活動需要。擬議發展可提供特別為安老院舍及殘疾人士院舍而設的優質院址。

11. 申請人的代表李亮聰先生借助投影片和1:100比例的實體三維模型作出陳述，要點如下：

(a) 擬議發展採用多孔設計，使空氣得以流通，並讓陽光滲透至街道層。住宅大廈內將設有鏤空空間，以促進公共地方的對流通風；而在安老院舍及殘疾人士院舍部分亦設有空間；

(b) 為改善街道景觀並減輕對鄰近地區的屏風效應，擬議發展會從和宜合道主動後移 5 米闊的地方，並沿南面土地界線主動後移 2.3 米闊的地方。這些後移地方會開放予公眾出入，其中後者沿南面土地界線一帶的後移地方會在每日上午九時至下午六時開放，供公眾使用；

(c) 4 樓將設有長約 300 米的戶外休閒空中花園(即 Green Ring)，供擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍的院友享用；

(d) 擬議發展將設獨立入口大堂，以分隔住宅發展項目與安老院舍及／或殘疾人士院舍；以及

(e) 在擬議綜合發展項目中，有關設計會令住宅用途與安老院舍及／或殘疾人士院舍之間在運作上產生協同效應，從而促進社交互動。

12. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

對和宜合道工貿區造成的先例效應

13. 副主席詢問現時這宗申請是否和宜合道工貿區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶的首宗第 12A 條申請，以及批准有關申請會否為在同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶內提出任何隨後的第 12A 條申請立下先例。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片回應時表示，現時這宗申請是和宜合道工貿區內首宗把一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶的第 12A 條申請。自二零零一年把宜合道工貿區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶以來，已有 15 幅用地實施或擬議進行工廈整幢改裝或重建，而所有這些用地均屬單一業權(申請地點以南的 iCity 除外。iCity 曾屬單一業權，但重建後已轉讓並出售)。其中大部分用地是在活化工廈政策措施下擬議進行或實施工廈整幢改裝或重建。在該 15 幅用地中，有 8 幅獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批出規劃許可。就現時這宗申請而言，申請地點位於和宜合道工貿區的東緣，在其東鄰橫跨和宜

合道的石籬有住宅發展項目。此外，申請地點是和宜合道工貿區內少數餘下尚未進行整幢改裝或重建的單一業權用地之一，而共有業權用地通常較難推動重建。不論是何種情況，當局均會按申請的個別情況考慮每宗第12A條申請。

擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍與工廈為鄰問題

14. 主席及一名委員提出以下問題：

(a) 分別位於申請地點北面及西面的長榮工業大廈及金涌工業大廈的現有用途及／或狀況；以及

(b) 工廈會否對擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍，以及住宅發展項目的環境方面或自然採光造成任何負面影響。

15. 申請人的代表林國春先生、李亮聰先生及李嘉豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 申請人進行的實地視察發現，長榮工業大廈和金涌工業大廈有辦公室、貯物庫和非污染工業用途；以及

(b) 擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍與申請地點以西的金涌工業大廈將會相隔約五米。此外，從和宜合道及沿南面地盤界線會有後移安排。有關發展可符合關於照明和通風的相關法定要求。申請人已進行多項技術評估，包括空氣質素和噪音影響評估，結果證明擬議發展在技術上可行，亦不會對環境造成無法克服的問題。環境保護署並不反對這宗申請。申請人會在第16條申請的階段提交進一步技術評估。

擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍的設計和運作

16. 主席、副主席和兩名委員提出以下問題：

(a) 申請人對擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍的願景；

(b) 申請人會否經營擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍，以及該區居民能否負擔有關服務的費用；

(c) 據悉，擬議發展採納共融概念，長者可住在擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍，長者家人可住在住宅部分。有長者成員住在擬議安老院舍／殘疾人士院舍的家庭，是否住宅單位的目標買家；以及

(d) 四樓和七樓的空中花園會否專供不同的用家使用。

17. 申請人的代表李寶安先生、林國春先生、李嘉豪先生及林定楓先生作出回應，要點如下：

(a) 這宗申請藉着逐步淘汰過時的工業用途，又同時為該區提供優質的安老院舍及／或殘疾人士院舍服務，可更善用珍貴的土地資源。根據初步發展計劃，擬議發展的住宅部分與安老院舍及／或殘疾人士院舍位於相同地點，這可以產生協同效應，方便住在擬議住宅部分較年輕一代的家庭成員，探訪並照顧住在擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍較低樓層的年長家庭成員，無須花太多交通時間。此外，擬議安老院舍的住客可以為擬議殘疾人士院舍的住客提供義工服務，反之亦然。安老院舍及／或殘疾人士院舍設施與住宅元素共處一地的模式，可視作嶄新的發展模式，或可為日後同類發展提供良好示範；

(b) 擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍可由申請人或安老院舍及／或殘疾人士院舍的營運者經營。倘選擇後者，便會成立評審委員會，揀選合適的營運者負責運作及提供優質服務。擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍並非以獲取最大利潤為目標。考慮到該區居民的社會經濟特徵後，擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍並不會以高端市場為目標；

(c) 擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍的住客不會只限該區居民，會向公眾開放。是否已入住或購買擬議住宅部分的單位，不會成為入住擬議發展較低樓層的安老院舍及／或殘疾人士院舍的先決條件；以及

(d) 四樓的空中花園會採用利便長者的設計特色，讓安老院舍及／或殘疾人士院舍的住客享用。七樓的空中花園會採用共融設計概念，讓住宅單位的住客及其住在擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍的年長家人享用。

《註釋》下有關安老院舍及／或殘疾人士院舍總樓面面積的規定

18. 鑑於文件第10.13(a)段所載有關在擬議「住宅(戊類)2」支區《註釋》的「備註」中訂明須最少有7 200平方米總樓面面積作政府、機構及社區設施的建議，副主席詢問提出有關建議的理由。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生回應時表示，雖然申請人在初步發展計劃中打算提供12 000平方米的總樓面面積闢設安老院舍及／或殘疾人士院舍，但申請人在擬議「住宅(戊類)2」支區的《註釋》中則提出較為保守的數字，建議提供不少於7 200平方米的非住用總樓面面積用作安老院舍及／或殘疾人士院舍，以防找不到營辦者營運如此規模的安老院舍及／或殘疾人士院舍。在《註釋》訂明須最少有7 200平方米總樓面面積用作政府、機構或社區設施的建議可提供彈性，假如在落實階段未能利用該7 200平方米的總樓面面積作安老院舍及／或殘疾人士院舍，也可闢設其他政府、機構及社區配套設施。分區計劃大綱圖的《說明書》會述明須提供最少7 200平方米的總樓面面積用作安老院舍及／或殘疾人士院舍的意向，以便為申請地點日後的發展提供指引。申請人的代表林國春先生補充說，申請人歡迎有關彈性安排，因為如在落實階段出現對政府、機構及社區配套設施的需求，有關安排將令申請人無需另外提交規劃申請，以闢設政府、機構及社區配套設施(例如長者日間護理中心或牙科診所)。

19. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，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就這宗申請進行商議，

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。他們此時離席。

商議部分

20. 主席表示，這宗申請擬把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶。在考慮這宗申請時，委員可集中探討劃設擬議「住宅(戊類)2」支區是否合適，而擬議計劃的詳情則可在第16條申請階段進一步審核。

21. 鑑於受資助的安老院舍及／或殘疾人士院舍宿位的平均輪候時間冗長，而區內一些現有安老院舍及／或殘疾人士院舍的環境相對有限制，委員普遍支持這宗申請，主要理由是考慮到擬議安老院舍及／或殘疾人士院舍是項目的主要規劃增益，並會提供建築物中空空間、空中花園和自願後移範圍。兩名委員關注把擬議住宅用途和安老院舍及／或殘疾人士院舍用途設於現有工廈附近，在土地用途上是否協調，並認為這可能會對和宜合道工貿區「其他指定用途」註明「商貿」地帶的完整性造成影響。一名委員認為，這宗申請可在以高齡公營房屋發展項目為主的住宅區內，提供住宅單位和安老院舍及／或殘疾人士院舍設施，該處現有的舊安老院舍／殘疾人士院舍則只位於住宅樓宇的平台範圍內。這名委員和另一名委員認為共處一地的概念是嶄新的設計概念，有助長者住在區內家人附近。他們亦認為，擬議的後移範圍可視為規劃增益，設計上亦已納入獨立範圍讓長者和居民進行活動。

22. 另一方面，副主席和三名委員對於規劃署建議在《註釋》中訂明須提供不少於7 200平方米的總樓面面積用作政府、機構及社區設施，則普遍表示有所保留。此建議有別於申請人所建議的《註釋》(不少於7 200平方米的總樓面面積用作安老院舍及／或殘疾人士院舍)和初步發展計劃(為安老院舍及／或殘疾人士院舍提供12 000平方米的總樓面面積)。由於政府、機構及社區設施不一定限於安老院舍及／或殘疾人士院舍，因此應在《註釋》清楚列明擬在申請地點提供安老院舍及／或殘疾人士院舍的意向，這亦是主要的規劃增益，以確保擬議的安老院舍及／或殘疾人士院舍將得以落實。

23. 主席總結，委員普遍支持這宗申請。委員對工業與住宅用途地帶鄰接問題表示關注，主席對此表示「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是逐步淘汰現有工業用途。自和宜合道工貿區於二零零一年由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶以來，已經歷轉型，出現了若干非污染工業用途、商業／辦公室樓宇、酒店和數據中心。申請人亦已進行多項技術評估，包括空氣質素和噪音評估，以證明初步發展計劃可行。申請地點位於和宜合道工貿區的邊緣，和宜合道對面申請地點附近有多項住宅發展。擬議發展可提供具相當規模的安老院舍及／或殘疾人士院舍，結合共融概念，將安老院舍及／或殘疾人士院舍與住宅元素設於同一地方，並會闢設空中花園，供安老院舍及／或殘疾人士院舍住客使用，這些特點均屬規劃增益。

24. 關於訂明用作闢設安老院舍及／或殘疾人士院舍的總樓面面積的要求一事，主席表示，在初步發展計劃下，用作闢設安老院舍及／或殘疾人士院舍的最大非住用總樓面面積訂為12 000 平方米。考慮到市場可能出現變化及經營者的條件，申請人建議在擬議「住宅(戊類)2」支區的《註釋》中訂明，須提供不少於 7 200 平方米的非住用總樓面面積以闢設安老院舍及／或殘疾人士院舍。正如文件第 10.13(a)段所述，當局擬增加彈性，以便進行其他政府、機構及社區配套用途，與安老院舍及／或殘疾人士院舍用途相輔相成，特別是解決在落實階段未有充分利用 12 000 平方米的預定非住用總樓面面積以作安老院舍及／或殘疾人士院舍用途的情況，規劃署遂建議在《註釋》中訂明，用作闢設政府、機構及社區設施的最小總樓面面積為 7 200 平方米。在申請地點提供安老院舍及／或殘疾人士院舍的意向會在分區計劃大綱圖《說明書》中反映。擬議發展的詳情(包括用途和設計)可在第 16 條申請階段予以審視。有一宗半山區個案可供委員參考，經小組委員會考慮有關用地的第12A 條申請後，在《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號S/H12/14》「住宅(丙類)3」地帶的《註釋》訂明，最大總樓面面積為 11 010 平方米，其中不少於 2 258 平方米應用作闢設安老院舍及相關長者設施。就目前這宗申請而言，在擬議「住宅(戊類)2」支區的《註釋》中訂明，須提供非住用總樓面面積 12 000 平方米以闢設安老院舍及／或殘疾人士院舍，或須提供非住用總樓面面積 12 000 平方米以闢設政府、機構及社區設施，其中不少於 7 200 平方米應用作闢設安老院舍及／

或殘疾人士院舍，兩者均並非由申請人提出，此等規定須有理據支持。請委員考慮(i)最小非住用總樓面面積訂為7 200平方米，應否僅限於安老院舍及／或殘疾人士院舍，或可否留有彈性，以納入其他政府、機構及社區配套設施，從而滿足該總樓面面積要求；以及(ii)可否留有彈性，以便將餘下4 800平方米的非住用總樓面面積作其他非住用用途，包括商業用途。

25. 副主席及一些委員認為，應在擬議「住宅(戊類)2」支區的《註釋》中訂明，用作闢設安老院舍及／或殘疾人士院舍的最小總樓面面積為7 200平方米，因為此舉可真正反映申請人貫徹所提出的建議方針，致力提供安老院舍及／或殘疾人士院舍，而餘下4 800平方米的非住用總樓面面積應限於政府、機構及社區用途。一名委員留意到在落實階段，市場對安老院舍及／或殘疾人士院舍的需求屬未知數，此乃在《註釋》中訂明須提供不少於7 200平方米的非住用總樓面面積，以闢設安老院舍及／或殘疾人士院舍的一大原因，而且城規會先前於一九九四年批准略為放寬地積比率以作商業／辦公室發展，加上於二零一八年批准特別豁免書申請，將整幢建築物改裝為商業／辦公室樓宇，但兩者皆未落實，遂認為應留有彈性，可將餘下的非住用總樓面面積撥作非政府、機構及社區用途。施加嚴格的總樓面面積要求，可能對有關建議的財務可行性造成負面影響。倘若市場對安老院舍及／或殘疾人士有真正需求，申請人仍可因應市場供求情況謀求實踐初衷，城規會會在第16條申請階段考慮擬議計劃。

26. 主席表示，委員普遍同意應在擬議「住宅（戊類）2」支區的《註釋》中訂明，用作安老院舍及／或殘疾人士院舍的最小非住用總樓面面積為7 200平方米。至於餘下的非住用總樓面面積(即4 800平方米)，主席請委員就以下方面提出意見，包括應否為提供非政府、機構及社區用途(包括商業用途)留有彈性，以及可否在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明意向，即應探討除了法定要求的7 200平方米外，在申請地點提供更多政府、機構及社區用途。

27. 一些委員留意到，申請人在初步發展計劃中建議提供12 000平方米的非住用總樓面面積作安老院舍及／或殘疾人士院舍，以及提供131平方米的總樓面面積作「商店及服務行業」用途。該些委員認為，訂明用作政府、機構及社區設施的

非住用總樓面面積為12 000平方米，其中不少於7 200平方米應用作安老院舍及／或殘疾人士院舍，沒有超出申請人建議的範圍，亦為闢設政府、機構及社區配套設施提供彈性。一名委員認為，倘若沒有法定要求規定餘下的非住用總樓面面積須作政府、機構及社區用途，有關面積可能會被用作商業用途。雖然可在分區計劃大綱圖的《說明書》內加入盡量把餘下的非住用總樓面面積用作政府、機構及社區用途的意向，但倘若申請人建議把餘下的4 800平方米非住用總樓面面積用作商業用途，則不肯定有沒有充分理由拒絕有關的第16條申請。另一名委員認為，申請人在提交申請前，應已審慎評估初步發展計劃在財務上是否可行。

28. 主席作出總結，委員同意應在擬議「住宅(戊類)2」支區的《註釋》中，訂明用作政府、機構及社區設施的最小非住用總樓面面積為12 000平方米，其中不少於7 200平方米應用作安老院舍及／或殘疾人士院舍。

29. 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「住宅(戊類)2」地帶，並在分區計劃大綱圖的《註釋》中就提供政府、機構及社區設施訂明適當的發展參數和要求(包括須提供的安老院舍及／或殘疾人士院舍的下限)。對葵涌分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，會在諮詢相關政府部門後訂定，並連同經修訂的《註釋》和《說明書》，先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生、張建基先生和陳穎存先生、城市規劃師／荃灣及西九龍何翹生先生和霍可恩女士及見習城市規劃師／荃灣及西九龍韋熙嵐先生和温浚彤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/KC/514　擬在劃為「商業(3)」地帶的
葵涌大連排道83號1樓04室闢設教育機構
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/514號)

簡介和提問部分

30. 城市規劃師／荃灣及西九龍何翹生先生借助投影片，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。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。有關的規劃許可有效期至二零三零年二月二十七日止；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。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6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/135 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)3」地帶的荃灣深井青山公路深井段33號碧堤半島碧堤坊第5層(部分)的最大非住用總樓面面積限制，以作准許的政府診所／社會福利設施用途(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第A/TWW/135號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，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。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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，有效期為五年，至二零三一年二月二十七日止。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。

議程項目 7
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]
A/K2/224　　擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍油麻地上海街 433 號興華中心 3 樓
闢設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/224 號)

36. 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，因為其配偶在一間於油麻地擁有多個物業的公司擔任董事。小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

37. 城市規劃師／荃灣及西九龍霍可恩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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二零三零年二月二十七日止；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。這項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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島葉甘飴先生和城市規劃師／港島黎在田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/H5/422　擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)」地帶的灣仔灣仔峽道7號樹仁大學灣仔校舍闢設住宿機構(學生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/422號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／港島葉甘飴先生借助投影片，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。

41. 副主席留意到申請地點沒有車輛通道，而消防處則對這宗申請沒有特別意見，遂查詢有關提供逃生途徑及消防裝置的情況。高級城市規劃師／港島葉甘飴先生借助一些投影片回應說，如文件繪圖A-1所示，申請地點設有兩條行人專用的逃生途徑。第一條逃生途徑同時是申請地點日常營運時使用的主要通道，由申請地點經賢華街的樓梯通往北面的皇后大道東及南面的堅尼地道。第二條逃生途徑則僅在緊急情況下使用，由申請地點經富怡閣內的樓梯通往東面的灣仔峽道。

商議部分

42. 主席表示，這宗申請涉及把現有建築物整幢改裝為擬議學生宿舍。儘管申請地點不設緊急車輛通道，但已建議採取消防安全措施。小組委員會備悉，根據申請人的資料，擬議學生宿舍將採取經優化的消防安全措施，包括提供花灑系統、自動

火警偵測及警報系統、消防龍頭及消防喉轆系統和花灑及消防系統的水缸，以符合最新的消防安全標準。

43. 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二零三零年二月二十七日止；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。這項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。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍馮智文先生，以及城市規劃師／九龍李家勤先生和葉嘉泳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/K11/249 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗大有街20至24號經營酒店，並略為放寬非建築用地限制
(都會規劃小組委員會文件第A/K11/249號)

44. 秘書報告，申請地點位於黃大仙附近。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶在一間於黃大仙擁有物業的公司擔任董事；以及

黃傑龍教授 — 其公司在黃大仙附近擁有物業

45. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

46. 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。

47. 一名委員留意到，現時服務申請地點範圍內大有街22至24號的現有工業大廈(下稱「工廈」)及大有街26至28號的毗鄰工廈(下稱「毗鄰工廈」)的兩條共用樓梯，其中一條位於大有街3米寬的非建築用地內，而申請人建議在重建毗鄰工廈後拆卸該兩條現有共用樓梯，遂詢問兩條現有共用樓梯的擁

有權誰屬，以及有何執行機制可確保申請人在重建毗鄰工廈後將其拆卸。高級城市規劃師／九龍馮智文先生在回應時表示，兩條現有共用樓梯由申請人與毗鄰工廈的業主共同擁有，為確保符合《建築物條例》及相關規例，該等樓梯會保留供毗鄰工廈使用。若毗鄰工廈遭拆卸，則該兩條共用樓梯將無法獨立存在，而拆卸事宜可在提交建築圖則階段處理。此外，在契約修訂／換地階段，可把相關拆卸要求納入契約條款中，惟須與地政總署進一步商討。主席補充說，把拆卸該兩條共用樓梯的要求納入規劃許可附帶條件並不恰當，因為當申請地點進行擬議酒店發展時，規劃許可將失效，而毗鄰工廈屆時可能仍然存在。

商議部分

48. 主席指出，這宗申請符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，可促進工業區轉型。申請地點涉及兩宗擬作酒店發展的先前申請，該兩宗申請分別於二零零四年和二零一二年獲得批准，但兩個核准計劃均未有落實。

49. 一名委員認為，即使毗鄰工廈重建，兩條現有共用樓梯亦未必拆卸，因為業權並非完全由申請人持有。比較理想的做法是設立一個有效機制，確保毗鄰工廈重建後會拆卸該兩條共用樓梯，以實現大有街非建築用地的規劃意向。主席表示，申請人已承諾在毗鄰工廈重建時拆卸該兩條共用樓梯，在修訂契約／換地階段須進一步與地政總署聯絡，以兌現申請人的承諾。

50. 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二零三零年二月二十七日止；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。這項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11

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/46　在劃為「住宅(乙類)2」地帶的九龍九龍城啟德沐泰街7號The Henley商場第一座地下6號舖開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第A/K22/46號)

簡介和提問部分

51. 城市規劃師／九龍葉嘉泳女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

52. 兩名委員留意到申請用途在未取得有效規劃許可的情況下已在營運，遂提出下列問題：

(a) 倘若這宗申請被拒絕，申請人根據《教育條例》提交的學校註冊申請(下稱「學校註冊申請」)是否仍會獲得批准；

(b) 補習學校在取得規劃許可前，已在申請處所(下稱「該處所」)開始營運的原因；以及

(c) 規劃署會否採取任何跟進行動。

53. 高級城市規劃師／九龍馮智文先生作出回應，要點如下：

(a) 倘若這宗申請被拒絕，規劃署將不會支持由教育局轉介的學校註冊申請；

(b) 申請人向教育局提交學校註冊申請時，亦同時在該處所進行補習學校的裝修工程。規劃署在收到教育局轉介的學校註冊申請後，已告知申請人須先取得規劃許可，方可將該處所用作「學校(補習學校)」

用途。因此，申請人在繼續進行裝修工程期間提交了規劃申請，並在裝修工程完成後開始營運補習學校。倘若小組委員會批准這宗申請，署方會通知教育局，以便該局處理該處所的學校註冊申請；以及

(c) 由於該處所位於的分區計劃大綱圖先前並非任何中期發展審批地區圖／發展審批地區圖／受規管地區圖則所涵蓋的範圍，因此，規劃署無法根據《城市規劃條例》採取任何執管行動。儘管如此，由於擬議用途未獲規劃許可，規劃署已就該處所的學校註冊事宜向教育局提出反對。

54. 主席解釋，凡任何涉及需取得規劃許可的用途或發展，均須在展開有關用途或發展前提交第16條申請。申請人在教育局轉介學校註冊申請後，因應規劃署所提供的建議，就「學校(補習學校)」用途提交了第16條申請。在文件附錄III建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人於該處所開始營運申請用途前，須先取得規劃許可。就有委員詢問在未獲有效的規劃許可前展開申請用途，是否屬於「先破壞，後建設」的行為，主席回應時表示，每宗申請均應按其個別情況，並顧及相關規劃考慮因素(包括損害／使用前的用地狀況)作出考慮。文件會提供有關任何執法行動的情況作為背景資料。文件中的資料將有助委員考慮申請人是否蓄意不提交規劃申請，並在未有規劃許可的情況下營運該用途。根據申請人提交的資料，本個案的情況與該些在鄉郊地區涉及「先破壞，後建設」活動的違例發展有所不同。

商議部分

55. 委員普遍認為，補習學校設於發展項目的商業部分或商業大廈內並不罕見。申請涉及的補習學校位於住宅發展項目的獨立零售大樓內，與分區計劃大綱圖內「住宅(乙類)」地帶的規劃意向並無衝突。小組委員會留意到，有關補習學校在欠缺有效的學校註冊情況下營運一事，如有需要就此採取任何執法行動，應屬教育局的職權範圍，因其為學校註冊的發牌當局。

56. 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。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]

57. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。

附件

都會規劃小組委員會第 783 次會議記錄
(會議日期：二零二六年二月二十七日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
4	Y/H6/3	第一次
9	A/H7/189	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
4	申請地點位於銅鑼灣，這宗申請由希慎興業有限公司的附屬公司達榮置業有限公司提交。呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。	— 黃幸怡女士在銅鑼灣居住 — 余偉業先生有一些計劃曾得到利希慎基金贊助。他亦是一間公司的董事及行政總裁，該公司最近曾接受利希慎基金的捐助 — 葉少明先生與配偶在銅鑼灣附近共同擁有一個物業，而且與呂元祥公司的主席和副主席私下是朋友
9	申請地點位於跑馬地，在銅鑼灣附近。這宗申請由南華體育會(下稱「南華會」)提交。	— 黃幸怡女士在銅鑼灣居住，亦為南華會會員 — 余偉業先生為南華會會員 — 葉少明先生與配偶在跑馬地共同擁有一個物業

就項目 4 而言，由於余偉業先生與利希慎基金有關的所涉利益直接，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論此項目。由於黃幸怡女士的居所和葉少明先生與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而葉少明先生亦無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上並參與討論。

就項目 9 而言，由於黃幸怡女士的居所和葉少明先生與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而黃幸怡女士和余偉業先生亦無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上並參與討論。

**規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/783_mpc_agenda.html。*