

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一六年六月二十四日上午九時舉行的

第 560 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

馮英偉先生

何安誠先生

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)

鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

林光祺先生

張國傑先生

葉天祐先生

廖迪生教授

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年六月十日第 559 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」)二零一六年六月十日第 559 次會議記錄無須修訂，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。

## 港島區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H15/11

申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》，把位於香港仔田灣石排灣道與田灣山道交界處的申請地點由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/11 號)

3. 秘書報告，這宗申請是由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)和黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |                           |   |                                  |
|---------------------------|---|----------------------------------|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>以規劃署署長身分 | — | 為房協監事會當然委員                       |
| 劉興達先生                     | — | 現時與城市規劃公司和劉榮廣伍振民公司有業務往來          |
| 林光祺先生                     | — | 過往與房協有業務往來                       |
| 何安誠先生                     | — | 過往與房協、城市規劃公司、劉榮廣伍振民公司和黃志明公司有業務往來 |
| 余烽立先生                     | — | 過往與黃志明公司有業務往來                    |

4. 潘永祥博士已就此議項申報利益，因為他是房協的前僱員。

5. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。小組委員會又備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生、潘永祥博士、何安誠先生和余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。由於主席涉及直接利益，小組委員會同意他可以留在席上，但不應參與討論，此議項的討論會由副主席主持。

6. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其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。

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。如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。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生於此時獲邀到席上。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/67 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍石硤尾大坑西新邨進行大坑西新邨綜合重建(包括分層住宅和商店及服務行業)，並略為放寬地積比率及建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/67 號)

---

8. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                     |
|-------|---|-------------------------------------|
| 林光祺先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來                       |
| 劉興達先生 | } | 現時與艾奕康公司有業務往來                       |
| 何安誠先生 |   |                                     |
| 潘永祥博士 | — | 任職香港城市大學，在石硤尾分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的九龍塘大學宿舍居住 |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來                       |

9. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。由於劉興達先生和何安誠先生並無參與這宗申請，而從潘永祥博士的住所不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

10. 秘書報告，會前收到來自大坑西邨居民權益關注組的請願信。該關注組要求停止重建計劃；以及就遷置現有租戶達成

協議前不應展開擬議的大坑西新邨重建計劃。秘書表示，有關要求／反對理由已包含於公布期內收到的公眾意見書及載於文件內，將於審議這宗申請時予以考慮。上述信件在席上呈交委員傳閱。

### 簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 擬議的大坑西新邨綜合重建(包括分層住宅和商店及服務行業)，以及略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議；

[余烽立先生於此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，現撮述如下：
  - (i) 運輸及房屋局局長表示，以新單位取代舊單位及淨增加超過 3 300 個新資助房屋單位，符合借助私營機構力量，輔助政府達到公營房屋供應目標的長遠房屋策略。然而，如申請人未能就遷置／調遷安排與現有租戶達成協議，便不應展開有關發展；而政府或香港房屋委員會均不可能使用緊絀的租住公屋資源安置受影響的租戶；
  - (ii) 民政事務總署深水埗民政事務專員轉告，深水埗區議會在二零一六年四月通過動議，支持於二零一六年決定大坑西新邨重建計劃和由政府協助進行重建；以及
  - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及

- (d) 在三個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就這宗申請共收到 1 594 份公眾意見書。大部分公眾意見書反對這宗申請，主要理由是遷置安排有欠妥善、屋邨的性質由租住房屋變為出售單位、缺乏諮詢、發展密度增幅不能接受、對交通／環境／視覺／空氣流通造成負面影響、施工期間產生樓宇安全／環境滋擾問題，以及社會影響和所提供的社區設施足夠與否。合共有 97 份意見書支持這宗申請，主要理由是擬議發展可增加房屋供應和促進市區重建；以及
- (e) 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。重建計劃大致上符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而且與附近一帶以住宅為主的環境協調；有關建議已大體上依遵石硤尾分區計劃大綱圖所訂明的設計概念規定，包括有關建築物間隙的規定、保存觀景廊和通風廊，以及提供附屬停車設施，而略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議則有助增加住宅單位的數量，並發揮提供房屋單位作調遷用途的規劃優點；重建計劃可改善空氣流通，對視覺、景觀、環境、交通和排污不會造成負面影響；重建計劃不會因擬分期進行而削弱計劃的綜合發展；擬議計劃符合借助私營機構力量，輔助政府達到公營房屋供應目標的政府政策。至於公眾甚為關注的遷置安排，申請人會在申請獲小組委員會批准後諮詢社區，提出可供所有受影響租戶選擇的建議遷置安排。

### 遷置安排

12. 副主席備悉，運輸及房屋局表示，如申請人未能就遷置／調遷安排與現有租戶達成協議，便不應展開有關發展。文件內未有把這點列為建議的規劃許可附帶條件。他詢問相關契約是否落實這項要求的適當工具。一名委員詢問，申請人能否終止與現有租戶的現行租約，以及現行租約可否由租戶的子女繼承。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生表示，申請人已向所有受影響的租戶提出可供選擇的三項建議遷置安排，包括：(i) 在重建計劃第一期完成後，購買兩座落成樓宇的資助房屋單

位；(ii)按個人意願接受現金補償以租用別處的單位或購買別的單位；以及(iii)作為臨時安排，繼續租用大坑西新邨的單位，直至二零二四／二零二五年。他解釋，運輸及房屋局的關注事項已列為建議的指引性質的條款，如申請獲得批准，規劃許可還訂有另一項指引性質的條款，提醒申請人向地政總署申請修訂契約／換地。周先生又表示沒有大坑西新邨現有出租單位繼承事宜的資料。

13. 一名委員認為，運輸及房屋局要求申請人就遷置安排與現有租戶達成協議的意見過於籠統，並詢問運輸及房屋局有否指定同意的租戶至少須達到哪個百分率，方可展開擬議重建計劃。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回答說，運輸及房屋局未有指定有關要求。

14. 一名委員支持重建大坑西新邨，因該邨十分殘舊，情況惡劣，而把建築物後移的建議可作為理據，支持增加建築物高度以容納更多居民。該名委員詢問第一期重建計劃的兩座樓宇可否提供足夠住宅單位，以安置主要為長者兼無法負擔另租別處的現有租戶，以及特別安置組會如何協助遷置租戶。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生表示，大坑西新邨目前有 1 335 個住宅單位，第一期重建計劃的兩座樓宇合共會提供 1 289 個住宅單位以安置現有租戶。周先生回應同一名委員的進一步查詢時表示，重建後的住宅單位平均面積約為 26.7 平方米，略小於現時約為 30 平方米的住宅單位平均面積。新住宅單位會包括一至兩房單位，以配合不同類別人士如青年人和年輕家庭的需要。特別安置組會參與遷置工作，與大坑西新邨的現有租戶聯絡，跟進有特別需要人士的個案。對於同一名委員的查詢，周先生回應說，有一項指引性質的條款訂明如申請人未能就遷置／調遷安排與現有租戶達成協議，便不應展開有關發展。

[楊偉誠先生此時到席。]

15. 主席對報章所報導現有租戶強烈反對遷置安排一事表示關注，並詢問由現有租戶為此提交的公眾意見書數目為何。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應時表示，共收到 1 594 份公眾意見書，大部分公眾意見書反對這宗申請，主要理由是遷置安排有欠妥善、大坑西新邨的性質由出租房屋變為出售單位，以及其他技術事宜。然而，沒有資料顯示在這些提出負面



意見的公眾意見書當中，有多少是來自大坑西新邨的現有租戶。

16. 一名委員查詢重建計劃的銷售條款和批租條件會否與私人機構參建居屋計劃的有關係款和條件相似。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，運輸及房屋局在借助私人機構力量以輔助政府達到公營房屋供應目標的大體政策框架下，支持有關的資助出售單位建議。如申請獲小組委員會批准，當局會在收到申請人所提交的修訂契約申請時，擬備政府的規定。

#### *規劃優點和技術事宜*

17. 一名委員查詢，如不容許略為放寬建築物高度限制，是否仍能落實建築物之間保持距離的建議。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，按照石硤尾分區計劃大綱圖，該區須有兩條觀景廊，其中一條為南北走向，由南面的警察體育遊樂會伸延至北面的石硤尾公園和筆架山，另一條為東西走向，由東面的大坑西新邨伸延至西面的石硤尾食水配水庫。此外，申請人建議提供三條亦是作通風用途的觀景廊，惟必須把申請地點東部及西部的建築物高度略為增加，即東部由主水平基準上 90 米提高至主水平基準上 94 米，西部由主水平基準上 130 米提高至主水平基準上 131 米，方可落實有關建議。周先生又解釋，把地積比率限制由 5.5 倍略為放寬至 6.8 倍的建議，可在不造成負面技術影響的情況下應付殷切的房屋需求，以及提供額外的地積比率，配合把建築物後移以改善道路／行人路的建議。

18. 就主席對申請人建議的建築物後移作出的查詢，運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生回應說，申請人所建議的後移，使通往申請地點的車輛通道得以擴闊，從而增加交通容量，並可讓東面的行人路擴闊。考慮到這項建議可改善交通情況及申請人會負責進行有關的道路改善工程，運輸署認為申請人所提交的交通影響評估可予接受。

19. 主席查詢區內的行人環境和鐵路服務。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生說明，連接申請地點與最就近港鐵石硤尾站的行人路會擴闊至五米，加上闢設貫通區內各商場的行人通道，行人環境將會改善。在鐵路服務方面，周先生表示，在沙

中線投入運作後，目前使用港鐵觀塘線的部分乘客會分流至沙中線，因此在大坑西新邨重建後，沿觀塘線包括石硤尾站的鐵路服務不會因人口增加而受影響。

### 商議部分

20. 秘書報告，收到深水埗 N 無人士房屋關注組所提交的請願信。該關注組反對這宗申請，主要理由是遷置安排有欠妥善。秘書表示，有關要求／反對理由已包含於公布期內收到的公眾意見書及載於文件內，將於審議這宗申請時予以考慮。該信在席上呈交委員傳閱。

21. 主席表示，擬議發展具備規劃優點，可增加資助房屋的供應，符合按情況需要大致增加最高住用地積比率 20% 的政府政策目標。在技術方面，擬議發展可改善通風及行人流通和車輛交通。至於房屋類別，主席表示，從規劃的角度而言，資助出售單位與出租單位並無實質分別。副主席認為，所提供的房屋類別不是應否拒絕申請的決定性因素，並建議如批准申請，可加入相關的指引性質的條款，要求申請人為長者提供資助出租單位。

22. 一名委員關注到，重建計劃以有子女的年輕家庭為目標，會帶來額外交通，引致交通擠塞，尤以早上的上學繁忙時間為然。運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生表示，獲接納的交通影響評估已考慮到基於擬議重建計劃的單位細小，所涉及的車程次數和車輛擁有率會頗低，而且道路交界處的含量將會提高，以及該區的公共交通服務完善。

23. 一名委員表示，從規劃和技術角度而言支持這宗申請，並指出重建計劃有助改善該區環境和善用緊絀的土地資源。另一名委員表示，申請人應回應現有租戶的租住房屋需要。由於申請人的遷置計劃中並無資料顯示已處理有關出租單位的需要，這宗申請不應獲得批准。另一名委員贊同該名委員的看法，認為有需要考慮社會影響。兩名委員支持把增加房屋供應的建議視作規劃優點。他們關注到，如申請遭小組委員會拒絕，重建工作便不會進行，屆時現有租戶只有繼續在惡劣的環境中生活。該兩名委員認為可批准這宗申請，並訂明條件，規定申請人為現有租戶提供出租單位。

24. 主席表示，在進行發展和修訂契約階段，運輸及房屋局會監察房屋類別的詳細情況。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生補充說，如申請獲小組委員會批准，申請人仍須向地政總署申請修訂契約。地政總署會徵詢相關政府部門，包括運輸及房屋局和規劃署的意見。屆時規劃署可傳達小組委員會對提供出租公共房屋單位的關注。然而，並非所有意見／要求都會納入擬議的契約文件。

25. 一名委員認為，如在批准申請時，藉指引性質的條款要求申請人在遷置計劃中提供出租單位，成效存疑。

26. 主席表示，如申請人與現有租戶未能達成協議，擬議發展便不能展開，居民會繼續在大坑西新邨的惡劣環境中生活。不過，因應委員的關注，如批給規劃許可，小組委員會可向申請人傳達強烈信息，促使其就提供資助出租單位的遷置安排盡力與現有租戶聯絡。

27. 一名委員認為，要求申請人提供出租公共房屋單位的強烈信息可納入指引性質的條款；如申請獲得批准，亦可考慮設定規劃許可附帶條件，要求申請人提供指定百分比的出租公共房屋單位。一名委員亦表示可考慮設定規劃許可附帶條件，要求申請人在第一期重建計劃內興建兩座完全作出租公共房屋用途的樓宇。主席回應說，並無實質依據可指定所提供的最少出租單位數目。把第一期所有住宅單位作出租用途的建議，亦可能會受選擇購買住宅單位的租戶駁斥。他又表示，規劃許可的附帶條件應合理及可強制執行。副主席同意主席的看法，認為並無實質依據可要求申請人提供指定數目的出租公屋單位，因為沒有資料顯示有多少現有租戶會選擇購買或租用單位。他關注倘加入規劃許可附帶條件，要求申請人為現有租戶提供出租公共房屋單位，有關條件如何落實執行。然而，他同意向申請人傳達強烈信息，要求為有需要的人士提供出租單位。一名委員補充說，目前並無標準適用於訂定出租公共房屋單位的最低數量，施加這項規定會被駁斥。

28. 經過一輪討論後，主席作出總結，表示委員普遍認同有需要重建大坑西新邨及認為從規劃和技術角度而言有關建議可以接受，因此這宗申請可予批准。然而，小組委員會對現有租戶的遷置安排極為關注，特別是有關建議未有提及提供資助出

租單位。為此，委員同意增訂一項指引性質的條款，要求申請人在落實重建計劃時提供資助出租單位，以照顧現有租戶的需要。此外，鑑於運輸及房屋局表示，如申請人未能就遷置／調遷安排與現有租戶達成協議，便不應展開重建計劃，委員決定要求政府，在遷置安排未獲妥善解決前，不應就重建計劃進行契約修訂，而申請人會獲告知有關要求。

29. 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。這項規劃許可的有效期至二零二零年六月二十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就下文所列的附帶條件第(b)至(j)項提交經修訂的總綱發展藍圖，並落實執行，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖及樹木保育建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供車輛通道、泊車及上落客貨設施(達致《香港規劃標準與準則》所訂要求的上限)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 落實交通影響評估所建議的道路改善工程，包括設計並提供巴士站／停車處，以及由發展商自費進行行人路擴闊工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所確定的消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 落實最新的排污影響評估所確定的當區排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 設計並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；
- (h) 設計並提供長者鄰舍中心，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (i) 設計並提供幼稚園設施，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；以及
- (j) 提交並落實經修訂的分期發展大綱圖及落實時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

30. 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及以下附加條款：

- 「(n) 在重建計劃內提供出租資助單位，以配合受影響的現有大坑西新邨租戶的需要；以及
- (o) 留意小組委員會的要求，政府不應在有關的遷置安排事宜未獲圓滿解決前訂立重建計劃的修訂契約。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[霍偉棟博士及劉興達先生於此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/437 擬在劃為「其他指定用途」地帶的  
葵涌永立街 2 至 6 號闢設靈灰安置所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/437 號)

---

31. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)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。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	—	過往與艾奕康公司有業務往來
劉興達先生	}	現時與艾奕康公司有業務往來
何安誠先生		
余烽立先生	—	過往與雅邦公司和艾奕康公司有業務往來

32. 小組委員會備悉，林光祺先生因事未能出席會議，而劉興達先生已離席。由於何安誠先生和余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

33. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料／釐清技術事宜，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。

34. 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。如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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/132

擬在劃為「工業」地帶的青衣青甜街  
(青衣市地段第 98 號)  
關設臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/132B 號)

---

35. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	}	過往與艾奕康公司有業務往來
余烽立先生		
劉興達先生	}	現時與艾奕康公司有業務往來
何安誠先生		

36. 小組委員會備悉，林光祺先生因事未能出席會議，而劉興達先生已離席。由於何安誠先生和余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

37. 小組委員會備悉申請人於二零一六年六月十三日要求再延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料／釐清技術事宜，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。

38. 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。如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。由於這宗申請已第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已

給其合共六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／荃灣及西九龍鄺弘毅先生於此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/111 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五層(部分)的最大非住用總樓面面積限制，以作准許的臨時學校(補習服務)用途(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/111 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅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) 略為放寬最大非住用總樓面面積限制，以作准許的臨時學校(補習服務)用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)未有收到公眾意見書，而民政事務總署荃灣民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及



- (e) 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。臨時補習學校的額外總樓面面積不會導致發展體積實際增加。這宗申請符合有關「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 40)，因為相關政府決策局和部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關處所是先前作相同臨時用途的兩宗獲批准申請的所在地，而上一宗申請有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件已獲履行。就這宗申請批給為期三年的規劃許可，不會妨礙在有關處所關設長遠規劃的幼稚園以服務區內居民。

40. 委員對這宗申請沒有提問。

#### 商議部分

41. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月二十四日或之前)，在申請處所設置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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

42. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生出席會議，解答委員的提問。鄺先生於此時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/3 擬在劃為「非指定用途」地帶的荃灣川龍荃灣市地段第389號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)及挖土工程  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/TW-CLHFS/3A 號)

---

43. 秘書報告，蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)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。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 過往與蘇振顯公司有業務往來

余烽立先生 — 過往與雅邦公司有業務往來

44. 由於何安誠先生和余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

45. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其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。

46. 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。如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。由於這宗申請已第二次延期，而小組委員會已給予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。

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/430

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港德  
輔道西 271 至 285 號及干諾道西 158A 號  
均益大廈三期地下及閣樓 4 至 9 號商鋪  
經營酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/430 號)

---

47. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 — 過往與宏基公司有業務往來

劉興達先生 — 現時與宏基公司有業務往來

48. 小組委員會備悉，林光祺先生因事未能出席會議，而劉興達先生已離席。

49. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備技術資料，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。

50. 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。如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，這宗申請可在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。

[何安誠先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士於此時獲邀到席上。]

## 議程項目 10 及 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/78 擬在劃為「商業」地帶及顯示為「道路」的地方的利園一期(希慎道 33 號)及希慎道 10 號(新寧大廈／新寧閣重建項目)之間的希慎道地底興建地下行車隧道(連接利園一期及新寧大廈／新寧閣重建項目)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/78A 號)

---

A/H6/79 擬在劃為「商業」地帶、「商業(2)」地帶及顯示為「道路」的地方的利園一期(希慎道 33 號)及利園二期(恩平道 2 至 38 號)之間的恩平道下方興建地下行車隧道(連接利園一期及利園二期)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/79A 號)

---

51. 小組委員會同意這兩宗申請應一併考慮，原因是性質類似，而且申請地點十分接近。

52. 秘書報告，申請編號 A/H6/78 是由達榮置業有限公司和 Silver Nicety Company Limited 提交，而申請編號 A/H6/79 是由達榮置業有限公司和 Barrowgate Limited 提交。這幾間公司都是希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)的附屬公司，而弘達亞洲有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)和科進柏誠(亞洲)有限公司(下稱「科進柏誠公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                   |
|-------|---|-------------------|
| 林光祺先生 | — | 過往與奧雅納有業務往來       |
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達公司和奧雅納有業務往來  |
| 何安誠先生 | — | 現時與希慎公司和弘達公司有業務往來 |



道；有關工程會影響附近建築物的結構安全；興建地下隧道會增加路陷的風險；擬議發展只會惠及私人發展計劃而非市民大眾；擬議發展實際上容許發展商從公眾地方取得額外的總樓面面積；以及批准這兩宗申請或會引致其他停車場營辦商仿效，把其地下停車場合併，引致價格被操控。其餘的公眾意見書未有表明是支持還是反對申請，但與提出負面看法的公眾意見書一樣，表達類似的關注。民政事務總署灣仔民政事務專員未有收到區內人士對這兩宗申請的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議行車隧道可減少希慎道、恩平道和蘭芳道沿路的交通流量，並讓車輛有其他路線進出該處的商業樓宇(特別是利園一期)的停車場，有助於分隔有綠色專線小巴士和不時有路旁上落客貨活動的蘭芳道繁忙路段上的途經交通。由於有關建議只涉及使用地下空間以替代地面行車路線，預期不會產生不協調的土地用途或對公眾地方造成視覺影響。為回應土木工程拓展署土力工程處處長從公眾安全的角度對有關工程技術可行性的關注，在申請獲批准後，申請人會就設計和建造方法以及預防措施提交詳細的技術建議。基於康樂及文化事務署署長關注在各發展階段對該等古樹名木所作安排的詳情，規劃署建議如申請獲得批准，應設定相關規劃許可附帶條件，要求申請人提交保護樹木建議和每月樹木監察報告。至於公眾意見，上述政府部門的意見亦相關。

55. 一名委員查詢多項事宜，包括(i)在灌漿區用以保護現有古樹名木的物料；(ii)在隧道計劃完成後，利園一期停車場的現有出入口會否永久封閉；(iii)在計劃進行期間及完成之後的停車位供應資料；(iv)契約事項；以及(v)業權一旦有變，對隧道的使用所帶來的影響。高級城市規劃師／港島黎惠珊女士回應說，雖然申請書內沒有使用灌漿物料的資料，但如申請獲得批准，可要求申請人就古樹名木提交保護樹木建議和每月樹木監察報告，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長的要求。這樣便可讓康樂及文化事務署監察興建隧道對現有古樹名

木的影響。她又表示，申請人未有在申請書內提供資料，說明蘭芳道利園一期的上述出入口會否永久封閉，以及會受有關計劃影響的現有停車位數目。然而，在提交建築圖則階段，運輸署會詳細審視有關樓宇的停車位供應。土地管理方面，如申請獲得批准，申請人須就受影響地段向地政總署申請適當的土地文件，以獲准按建議興建行車隧道。關於停車場運作方面，黎女士表示，申請人指出，停車場會由早上七時三十分至午夜十二時三十分開放。這方面的規定可納入所需的土地文件，理應不受停車場業權的任何改變所影響。

56. 運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生在回應主席時表示，鑑於得悉該區的交通受到投訴，運輸署對興建隧道期間的交通安排有所關注。為此，運輸署已建議，如申請獲小組委員會批准，應設定規劃許可附帶條件，會要求申請人提交及落實施工交通管理計劃。關於停車場出入口方面，鄧先生表示現有停車場入口出現輪候車龍的情況引起關注，尤以蘭芳道和邊寧頓街在公眾假期的情況為然。就這方面，鄧先生建議增設規劃許可附帶條件，訂明須闢設停車場出入口，而有關情況必須符合運輸署署長的要求，讓運輸署可確保該區的交通情況不會惡化。

57. 一名委員指出，區內存在嚴重的交通擠塞問題，並詢問為何交通影響評估只涵蓋平日而不包括週末。運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生回答說，運輸署知悉週末的交通擠塞問題，而根據施工交通管理計劃，在星期六和星期日，工程車輛不准駛入停車場。視乎施工交通管理計劃的試驗結果，工程車輛可能只獲准在晚上八時後駛入停車場。

58. 同一名委員詢問，政府會否就修訂擬議隧道的契約徵收土地補價。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應說，除非是基於政策上的考慮，在修訂契約時，一般是按價值的上升而徵收十足市值土地補價。主席補充說，政府會否就有關建議收取土地補價，並非這兩宗申請的規劃考慮因素。

#### 商議部分

59. 一名委員對所使用的灌漿物料表示關注，原因是上述物料可能會對希慎道沿路的現有古樹名木造成負面影響，並認為康樂及文化事務署應監察可能對這些樹木造成的影響。同一名

委員又表示，利園一期停車場的蘭芳道現有出入口宜予以保留，以提供多一個選擇，藉以疏導交通。就此，運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生重申要求加入規劃許可附帶條件，訂明須闢設停車場出入口，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。在提供停車位／補償停車場和停車場運作方面，同一名委員認為，當局應評估停車位的提供情況，同時應慎重考慮有關契約的條件，以確保停車場持續順利運作。因應委員對停車位的關注，鄧偉亮先生建議就提交和落實停車場的布局設計增訂一項規劃許可附帶條件，讓運輸署可檢視申請地點停車位供應事宜。小組委員會同意加入所建議的兩項規劃許可附帶條件。

60. 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，批准這兩宗申請。有關規劃許可的有效期至二零二零年六月二十四日止；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：

申請編號 A/H6/78

- 「(a) 不得在公共道路進行挖掘工程以興建擬議隧道；
- (b) 提交並落實施工交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 闢設停車場出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實停車場布局設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在工程動工前就希慎道的古樹名木提交保護樹木建議，而有關建議必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實希慎道古樹名木的保護樹木建議，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；



- (g) 由擬議隧道動工前至少三個月至竣工後十二個月，就該等古樹名木提交每月樹木監察報告，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 設置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。」

申請編號 A/H6/79

- 「(a) 不得在公共道路進行挖掘工程以興建擬議隧道；
- (b) 提交並落實施工交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 闢設停車場出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實停車場布局設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設置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。」

61. 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／港島黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。黎女士於此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 12

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/320

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘  
根德道 15 號作機構用途(教育研究院)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/320 號)

---

62. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |              |
|-------|---|--------------|
| 林光祺先生 | — | 過往與宏基公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與宏基公司有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 居於九龍塘        |

63. 小組委員會備悉，林光祺先生因事未能出席會議，而劉興達先生已離席。由於從潘永祥博士的住所不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可以留在席上。

64. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，以回應運輸署署長的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

65. 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。如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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士於此時獲邀到席上。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/112 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的九龍何文田布力架街 10、12 及 14 號(九龍內地段第 6812 號餘段、第 6813 號餘段及第 6814 號餘段)的地積比率(由 0.6 倍放寬至 0.6513 倍(九龍內地段第 6812 號餘段)、0.6634 倍(九龍內地段第 6813 號餘段)及 0.6446 倍(九龍內地段第 6814 號餘段))，並略為放寬建築物高度限制(由 2 層放寬至 3 層以容許闢設一層地庫作泊車及附屬機房用途)，以作擬議住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/112A 號)

---

66. 秘書報告，香港盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、PYPUN Engineering Consultants Limited(下稱「PYPUN Limited」)、香港土力混凝土工程有限公司(下稱「香港土力公司」)和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四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                     |
|-------|---|-------------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與盧緯綸公司有業務往來                       |
| 何安誠先生 | — | 現時與 PYPUN Limited、香港土力公司和呂元祥公司有業務往來 |

67. 小組委員會備悉，劉興達先生和何安誠先生已離席。

#### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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(由 0.6 倍放寬至 0.6513 倍(九龍內地段第 6812 號餘段)、0.6634 倍(九龍內地段第 6813 號餘段)及 0.6446 倍(九龍內地段第 6814 號餘段))，並略為放寬建築物高度限制(由 2 層放寬至 3 層以容許闢設一層地庫作泊車及附屬機房用途)，以作擬議住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到來自申請地點北面一幢住宅樓宇(即聖佐治大廈)的兩份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議發展會對附近斜坡和擋土牆的穩定構成壓力；施工期間會對附近樓宇造成空氣和噪音污染並帶來震動滋擾；以及申請人未有就排污和環境影響提交評估報告；
- (e) 民政事務總署九龍城民政事務專員認為，小組委員會在作出決定的過程中，應考慮進行諮詢工作時所收集的所有意見。如申請獲得批准，申請人應採取適當措施，回應居民的關注；以及
- (f) 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。略為放寬地積比率限制的建議符合政府的現行做法，即進行首次重建時，擬為擴闊街道而交出的私人土地，在計算地積比率時可計入用地面積。所要求放寬的地積比率僅屬輕微，預期不會因放寬地積比率而造成負面影響。此外，闢設一層地庫作泊車及機房用途的建議對建築物高度並無影響，而有關發展不會構成顯著的視覺影響，亦不會與附近樓宇不協調。至於反對這宗申請的公眾意見方面，有關政府部門的意見亦相關。

69. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士在回應一名委員的查詢時表示，分區計劃大綱圖上就申請地點所訂明的高度限制是以樓層數目計算。

## 商議部分

70. 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二零二零年六月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展設計並提供車輛通道及泊車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 就擬議發展提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

71. 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／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。鄭女士於此時離席。]

## 議程項目 14

### 其他事項

72. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。