

限閱文件

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一八年十一月十六日上午九時舉行的

第 616 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署助理署長(市區)

羅慶新先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

劉竟成先生

潘永祥博士

何安誠先生

余烽立先生

黃幸怡女士

蔡德昇先生

羅淑君女士

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
羅玉鈴女士

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一八年十一月二日第 615 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一八年十一月二日第 615 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。

## 港島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H5/5 申請修訂《灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28》，把位於香港灣仔山坡臺1、1A、2和3號、船街55號(南固臺)、捷船街1至5號、船街53號(妙鏡臺)和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(都會規劃小組委員會文件第Y/H5/5A號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於灣仔。有關申請是由合和實業有限公司(下稱「合和公司」)的附屬公司 **Yuba Company Limited** 提交。艾奕康公司(下稱「艾奕康公司」)、合和建築有限公司、**WMKY Ltd.**(下稱「**WMYK**」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與合和公司、艾奕康公司及 WMYK 公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與艾奕康公司及科進公司有業務往來；以及
- 邱浩波先生 — 其辦公室位於灣仔修頓中心。

4. 小組委員會備悉，余烽立先生及何安誠先生因事未能出席會議，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生並沒有參與這宗申請，而邱浩波先生的辦公室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。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月二十五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，申請人提交了進一步資料，以澄清交通影響評估的技術問題，並回應政府部門的意見。

6. 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，而小組委員會已給予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。

## 議程項目 4

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H15/12 申請修訂《香港仔及鴨脷洲(港島規劃區第15及16區)分區計劃大綱核准圖編號S/H15/33》，把位於香港鴨脷洲利南道111號的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第Y/H15/12A號)

---

7. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為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：

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，余烽立先生因事未能出席會議，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月一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，申請人提交了進一步資料，包括新的物業空置調查報告及經修訂的技術評估報告，以回應政府部門及公眾的意見。

10. 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，而小組委員會已給予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／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席上。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 5

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/130 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍長沙灣  
興華街西對出新九龍內地段第6549號  
進行綜合住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/K20/130A號)

---

11. 秘書報告，這宗申請由天基置業有限公司提交，該公司是信和置業有限公司(下稱「信和公司」)及會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)與另外三間公司的合資企業。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、巴馬丹拿機電工程顧問有限公司(下稱「巴馬丹拿公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與會德豐公司及艾奕康公司有業務往來，其公司目前與雅邦公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與信和公司、會德豐公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來；   |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司、雅邦公司及奧雅納公司有業務往來；以及          |

胡潔貞女士 — 其配偶為巴馬丹拿公司的集團董事。

12. 小組委員會備悉，何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，而胡潔貞女士所涉利益輕微，故小組委員會同意他們可留在席上。

13. 小組委員會亦備悉席上呈閱修訂文件第 5 段的一頁替代頁(文件第 7 頁)及一頁附加頁(文件的附件 A)，以供委員參閱。

#### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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) 擬進行的綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 VI。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，城市規劃委員會共接獲 39 份公眾意見書，分別來自一名區議員、香港中華煤氣有限公司及個別人士。在這些公眾意見書中，有 16 份支持這宗申請，有五份反對這宗申請，有 18 份就這宗申請提出意見／關注。主要的意見載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關申請會在「綜合發展區」地帶內提供公眾休憩用地，故符合規劃意向及分區計劃大綱圖的總樓面面積及建築物高度限制。設有休憩用地的擬議綜合住宅發展與四周土地用途並非不相協調，並大致符合規劃大綱所訂的發展參數及相關規劃及城市設計要求。擬議建築物高度與

該區的發展環境及樓宇高度並非不相協調，並採納了多種設計以改善通風和視野通透度；發展項目遠離公眾休憩用地及海濱長廊，令景觀開揚。有關發展預期不會對景觀和通風造成負面影響。申請地點的公眾休憩用地、公共海濱長廊及申請地點東北面的公營房屋所規劃的公眾休憩用地，均可應付區內人士的需求，公眾亦可經現有和擬建的行人設施前往使用。申請人會設計和建造公眾休憩用地，並於建成後會將之交回康文署管理和維修保養。擬議發展不會在交通、消防安全、環境、排水及排污方面對四周造成負面影響。建議加入規劃許可附帶條件，以回應政府部門的關注。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

15. 一名委員提出下列問題：

- (a) 申請地點對面的長沙灣副食品批發市場及昂船洲污水處理廠運作時會否造成滋擾；
- (b) 申請地點附近的多個碼頭現在是否維持運作，區內有否關於水上交通的計劃；以及
- (c) 擬議發展會否提供廢物管理設施。

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出以下回應：

- (a) 申請人提交的環境評估證明，西九龍廢物轉運站、昂船洲污水處理廠及長沙灣副食品批發市場不會產生很大的噪音和氣味；
- (b) 申請地點附近共有五個碼頭。位於海濱長廊東南部的碼頭是申請地點毗鄰「綜合發展區(2)」地帶內一宗規劃申請所涉地點的一部分。根據該「綜合發展區(2)」地帶內的申請，有關碼頭擬作適合海濱環境的用途。當局現正處理該申請，稍後會提交小組委員會考慮。至於其他碼頭，長沙灣副食品批發市場對出的碼頭已沒有運作；據漁農自然護理署表



示，其他碼頭現用作支援長沙灣副食品批發市場的運作；以及

- (c) 申請人並無提供有關廢物管理設施的資料，惟表示會遵從《可持續建築設計指引》的做法。

17. 另一名委員提出以下的問題：

- (a) 擬議發展擬設的公眾休憩用地的可達性；
- (b) 擬議發展會否如一些公眾意見所指造成屏風效應和影響空氣流通；以及
- (c) 擬議發展的主要通風廊走向如何，其布局設計是否已顧及盛行風向。

18. 馮女士回應該委員的提問，要點如下：

- (a) 申請地點擬設的公眾休憩用地及海濱長廊，可經兩條分別連接連翔道與西九龍公路及發祥街與發祥街西的擬議行人天橋，連接到荔盈街對面的公屋發展項目所規劃的公眾休憩用地，以及東北面較遠處的公屋發展項目；以及
- (b) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，非建築用地是作通風廊以改善空氣流通和向內陸的視覺景觀。根據示意總綱發展藍圖及城市設計概念圖(文件繪圖 A-1 及 A-8)，擬議發展的布局設計和主要通風廊符合分區計劃大綱圖所指定的兩幅非建築用地。除符合不得在非建築用地或其上搭建構築物的規定外，有關發展建議納入多種設計特色，包括通風門廊、在某些座數的地面引入退讓設計和較高淨空高度，在申請地點 B 部分的第 6 及第 7 座的樓宇間距達 15 米，藉以改善改善空氣流通和視覺景觀。申請人提交的空氣流通評估證明，有關發展預期不會對通風造成負面影響。

## 商議部分

19. 雖然現無有關廢物管理措施和設施的詳情，一名委員認為擬議發展具一定規模，應有能力提供較先進和環保的設施，小組委員會同意項目倡議者在詳細設計階段可就提供有關設施作進一步的探討。

20. 另一名委員關注海濱和街景設計，並認為擬議景觀設施及花槽或會阻礙為公眾提供寬敞舒適的海濱步行環境。該委員認為，沿荔盈街可引入更有趣的街景設計使之不那麼單調。主席確認委員的關注，並認為應建議申請人在履行有關提交和落實園景設計總圖以及設計和提供公眾休憩用地的規劃許可附帶條件時，須留意景觀和海濱的設計。

21. 另一名委員認為，鑑於申請地點鄰近海濱，可進一步探討以提供水路交通和作其他海濱用途。海濱事務委員會據悉已討論有關的水路交通安排。

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(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二零二二年十一月十六日止。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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下述規劃許可附帶條件(b)至(i)項，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 在申請地點設計和提供面積不小於 3 600 平方米的公眾休憩用地，並設計和闢設海濱長廊臨向申請地點的西北部分(包括連接荔盈街的部分)，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (d) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車和上落客貨設施，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；
- (e) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關報告和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；
- (f) 提交經修訂的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 落實排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污駁引工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (i) 提交擬議發展連分期施工計劃的落實發展時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VIII 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議解答委員的問題。她於此時離席。]

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K4/69

擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的九龍九龍塘達之路83號的建築物高度限制(由主水平基準上70米放寬至主水平基準上90.8米)，以作准許教育機構(大學室內體育館、禮堂及實驗室綜合樓)用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K4/69A號)

---

24. 秘書報告，這宗申請是由香港城市大學(下稱「城大」)提交，李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳公司」)為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：

- 潘永祥博士 — 為城大高級講師，以及居於九龍塘的大學宿舍；
- 黃幸怡女士 — 為城大兼職講師；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與城大有業務往來；  
以及
- 余烽立先生 — 過往與李景勳公司有業務往來。

25. 小組委員會備悉，潘永祥博士、黃幸怡女士及余烽立先生因事未能出席會議，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月三十一日要求延期一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，申請人提交了進一步資料回應政府部門的意見。

27. 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，由於這是第二次延期，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。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/801 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的九龍長沙灣長裕街15號永明工業中心地下(部分)連閣樓(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/801號)

---

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月六日要求延期一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。

29. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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/TW/501 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣海盛路3號TML廣場地下E及F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/TW/501A號)

---

30. 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 — 其配偶擔任董事的公司 在荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一項物業。

31. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授配偶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。

32. 小組委員會亦備悉席上呈閱兩頁替代頁(文件第 5 頁及附錄 IV)，有關替代頁更新了文件第 9.1.1(b)段的政府部門意見及附錄 IV 所載的指引性質條款第(a)段，以供委員參閱。

#### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 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」)共接獲一份個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與區內土地用途逐漸改變的環境協調。擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對毗鄰一帶和有關大廈內的發展造成負面影響，而地面的合計總商

用樓面面積亦不超出設有噴灑系統工業樓宇的最高准許上限。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二零年十一月十六日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前提供消防裝置及設備，以及闢設與該工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，而有關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) 倘在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

36. 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 9

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/114 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」地方的新界荃灣汀九第399約地段第92號、第382號餘段、第382號增批部分和第440號餘段的毗連政府土地闢設行車通道連接荃灣汀九第399約地段第92號、第382號餘段、第382號增批部分和第440號餘段的住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/TWW/114C號)

---

37. 秘書報告，永豐建築工程(香港)有限公司(下稱「永豐公司」)為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，因其公司目前與永豐公司有業務往來。由於黎庭康先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

38. 小組委員會備悉席上呈閱的一頁替代頁(附錄 III)，有關替代頁更新了指引性質的條款，以供委員參閱。

### 簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 闢設行車通道連接荃灣汀九第 399 約地段第 92 號、第 382 號餘段、第 382 號增批部分和第 440 號餘段的住宅發展；
- (c) 府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。路政署總工程師／新界西對申請書沒有意見，惟興建時和落成後的擬議行車通道不得影響泵房的運作。其他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」)共接獲 22 份由個別人士提出反對這宗申請的公眾意見書，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。擬議行車通道主要為了改善不合標準的現有通道，該通道連接兩個「住宅(丙類)」地帶。雖然擬議行車通道主要位於「綠化地帶」的土地，漁農自然護理署署長表示有關通道的走線大致與現有通道的相同，而現有通道已鋪築硬地路。此外，興建有關通道只會影響一些常見品種的樹木，而申請人已提出補償植樹和美化環境建



議，會以 1：88 的比例補種砍伐的樹木。為處理政府部門關注的問題，可在規劃許可加入相應的附帶條件。至於公眾意見，上述相關政府部門意見及規劃評估亦相關。

40. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 汀九村的「鄉村範圍」界線；
- (b) 「住宅(丙類)」用地和兩幅擬建行車通道用地的背景；以及
- (c) 擬議行車通道是否可供公眾使用。

[楊偉誠博士此時到席。]

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出回應，要點如下：

- (a) 如文件圖 A-1 顯示，用以闢設擬建行車通道的兩幅用地及有關「住宅(丙類)」用地位於汀九村的「鄉村範圍」界線外；
- (b) 兩幅「住宅(丙類)」用地(即地段第 92 號、第 382 號餘段、第 382 號增批部分和第 440 號餘段)在一九八九年根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條刊憲的《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/1》上劃為「綠化地帶」用地。接獲的負面申述所提出的理由是用地劃為「綠化地帶」在地契上會限制其發展權。城市規劃委員會(下稱「城規會」)其後得悉路政署確定兩幅用地均不會受三號幹線(即青朗公路路段)敲定的走線影響後，同意把有關用地分別改劃為「住宅(丙類)」地帶(地段第 92 號、第 382 號餘段、第 382 號增批部分)及「住宅(丙類)1」地帶(第 440 號餘段)；
- (c) 二零零一年完成青山公路改善工程後，當局認為基礎設施的容量已予提升，可把「住宅(丙類)」用地

的地積比率可由 0.4 倍增至 0.75 倍。然而，鑑於環境保護署（「環保署」）關注青山公路的噪音影響，若要放寬有關「住宅（丙類）」用地的地積比率上限至 0.75 倍，必須提交規劃申請證明可妥為緩解青山公路對擬議發展的噪音影響；

- (d) 現有通道並非由運輸署管理或路政署維修保養的公共道路，擬進行改善工程的部分完全位於政府土地上；以及
- (e) 根據申請人提供的資料，擬議行車通道會連接兩幅「住宅（丙類）」用地與青山公路，每天均 24 小時開放給公眾使用。根據申請書，申請人亦會負責管理和維修保養該擬議行車通道。

42. 運輸署助理署長（市區）羅慶新先生補充說，申請人已同意負責管理和維修保養有關通道，運輸署對此並不反對。他請委員留意文件第 9.1.3 段載述運輸署的意見須修訂以反映有關情況。

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應副主席的查詢說，席上呈閱載有指引性質條款的替代頁已反映地政總署最新的意見。

44. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 跨越兩幅住宅用地的路段會否開放予公眾使用；
- (b) 有否措施防止申請人或兩幅住宅用地的佔用人豎設如閘口等設施阻礙公眾使用有關道路；以及
- (c) 沿青山公路一帶會否為該通道豎立道路標誌。

45. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應說，申請人表示連接青山公路並跨越兩幅住宅用地的擬議行車通道落成後會每天 24 小時開放給公眾使用。擬議行車通道屬非專用通行權，會由申請人管理和維修保養。至於有關加設道路標誌和

確保公眾可使用道路等管理詳情，申請人、運輸署和地政總署可在修訂地契階段進一步商議。

46. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 補償植樹的種類和大小有否任何規定；
- (b) 由誰負責評估申請人的補償植樹建議；以及
- (c) 倘申請人未能履行規定，當局會否採取執管行動。

47. 伍家恕先生作出回應，要點如下：

- (a) 倘有關申請獲得批准，當局建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定須提交和落實美化環境建議，補償植樹建議是美化環境建議的一部分；以及
- (b) 當局可透過地契條件採取執管行動。

48. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 私人和公共道路有何分別；以及
- (b) 政府有否責任關設通往私人地段的道路；以及
- (c) 倘批准興建該只為兩幅土地而設的通道，有關行政程序和所涉補地價金額為何。

49. 伍家恕先生回應說，擬議行車通道位於政府土地上。地政總署會在修訂地契階段就補地價事宜進一步聯絡申請人。至於政府有否責任關設通往私人地段的道路，他表示政府並不保證會為私人發展項目提供通道或通行權。

50. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生指出，鑑於用地的環境擬議行車通道似乎主要供兩幅私人房屋用地佔用人使用。就此方面，地政總署會考慮相關政府部門的意見，在修訂地契／換地階段尋求適當方式批予通往兩幅用地的許可。

## 商議部分

51. 秘書回應一名委員的提問時解釋說，由政府統籌在不同地帶進行的道路工程，不須申請規劃許可。由於這宗申請的擬議行車通道屬私人發展項目直接相關的附屬用途，「分層住宅」在「綠化地帶」屬第二欄用途，必須取得規劃許可。

52. 主席表示，申請人主動建議把擬議行車通道開放給公眾使用，並非政府部門的要求。倘小組委員會同意批准這宗申請，地政總署會在修訂地契階段就此與申請人進一步聯絡。

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會(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二零二二年十一月十六日止。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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計和興建擬議行車通道，而有關情況必須符合運輸署署長及城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交排水影響評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交和落實美化環境建議，而有關建議建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

54. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的問題。他於此時離席。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/117 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界  
荃灣西汀九第 399 約地段第 407 號和毗連政府土地  
進行屋宇發展(地積比率為 0.75 倍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/117 號)

---

55. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及惠保(香港)有限公司(下稱「惠保公司」)為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：

黎庭康先生                    — 其公司目前與奧雅納公司及惠保公司  
有業務往來；以及

余烽立先生                    — 過往與奧雅納公司有業務往來。

56. 小組委員會備悉，余烽立先生因事未能出席會議，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月八日要求延期一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。

58. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/149 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」地方的香港鰂魚涌濱海街48至94號  
關設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆  
(都會規劃小組委員會文件第A/H21/149號)

---

59. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌。這宗申請由利優有限公司提交，該公司為是太古地產有限公司(下稱「太古公司」)與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的合資企業。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)為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 | — | 在太古城擁有一個物業，目前與太古公司及呂元祥公司有業務往來，而其公司目前與弘達公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與恒基公司及呂元祥公司有業務往來；                          |
| 余烽立先生 | — | 過往與恒基公司及弘達公司有業務往來；                              |
| 馮英偉先生 | — | 與配偶在太古城共同擁有一個物業；以及                              |
| 關偉昌先生 | — | 與配偶在太古城擁有兩個物業。                                  |

60. 小組委員會備悉，何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生並沒有參與這宗申請，而馮英偉先生與配偶及關偉昌先生與

配偶共同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。

61. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一八年十一月七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。

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。

[高級城市規劃師／港島黃偉賢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/H15/276 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的香港黃竹坑警校道毗鄰新加坡國際學校的地方闢設住宿機構(學生宿舍)，並將建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 90 米  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/276 號)

---

63. 秘書報告，這宗申請是由香港大學(下稱「港大」)物業處提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及傲林國際設計有限公司(下稱「傲林公司」)為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與港大、艾奕康公司及傲林公司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 是港大商學院會計系顧問委員會主席；
- 伍灼宜教授 — 是港大城市規劃及設計系榮譽教授；
- 何安誠先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

64. 小組委員會備悉，何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生、馮英偉先生及伍灼宜教授並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／港島黃偉賢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) 擬闢設住宿機構(學生宿舍)，並略為放寬建築物高度；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 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，城市規劃委員會接獲一份反對申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 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。相比先前的核准計劃(申請編



號：A/H15/268)，現有計劃的主要變動為申請地點面積縮減了 55 平方米、總樓面面積增加了 665 平方米，以及建築物高度增加了 3 米。宿舍房間和職員住宿的數目不變，而樓層數目、內部交通設施和樓層用途亦維持不變。教育局局長及大學教育資助委員會（下稱「教資會」）維持其對申請地點擬議發展的政策支持。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然有小部分位於「綠化地帶」的地方被納入發展範圍，但申請人不會在該部分進行任何工程。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

66. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 在擬議宿舍居住的學生人數估計有多少，他們會如何前往校園；
- (b) 擬議宿舍有否附屬設施；
- (c) 運用「組裝合成」建築法可如何提升建築物高度；以及
- (d) 擬議計劃自警校道後移的距離。

67. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬提供的宿舍房間數目為 1,224 個，預料學生會使用公共交通工具（主要為港鐵和巴士）前往校園；
- (b) 宿舍會為學生提供自修室和休息地方等附屬設施；
- (c) 基於組裝建築的技術特性，建築組件往上相互堆疊會在上下組件之間形成雙橫樑安排。即使維持淨空高度不變，雙橫樑系統也會令樓層高度增加。倘維持淨空高度約 2.675 米，則須略為放寬建築物高度限制；

(d) 採用「組裝合成」建築法可縮短施工期，減少產生建築廢物；以及

(e) 一如先前的核准計劃，現有計劃的平台會自警校道後移 5 米。

68. 黃先生回應一名委員的提問時參照文件圖 A-1 解釋說，申請地點只有小部分地方位於「綠化地帶」內，擬議宿舍發展不會影響「綠化地帶」的植物。

### 商議部分

69. 主席請委員參閱申請人提交的截面圖，該圖可更清楚顯示擬建宿舍所採用的「組裝合成」建築法。

70. 一名委員解釋說，運用「組裝合成」建築法令建築物高度增加與否，視乎有關發展的設計和建築方法而定。該委員補充說，在過去數十年政府也一直採用半預製樓板來興建公屋。政府現推廣使用的「組裝合成」建築法，涉及在地盤安裝預製結構。主席補充說，建築界對使用「組裝合成」建築法的回應相當正面，因可提升品質控制、減少污染和縮短施工時間。

71. 一名委員詢問，批准這宗申請會否成為先例，令小組委員會日須參照這個先例來考慮涉及運用「組裝合成」建築法而提出略為放寬發展限制的申請。主席表示，雖然政府一直推廣使用「組裝合成」建築法，但小組委員會應按個別情況考慮每宗規劃申請。

72. 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。有關規劃許可有效期至二零二二年十一月十六日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

「(a) 為擬議發展設計和提供泊車設施、上落客貨車位及內部通道，而有關情況必須符合城市規劃委員會的要求；

- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。」

73. 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／港島黃偉賢先生出席會議解答委員的問題。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/311 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心  
地下 1C 室經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/311 號)

---

#### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；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。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，與該區不斷改變的土地用途特色互相協調。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為擬議用途不會對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成負面的消防安全、交通、環境及基礎設施影響。處所分別涉及地產代理用途及「商店及服務行業」用途的兩宗規劃申請(編號 A/K13/176 及 A/K13/303)，該兩宗申請獲小組委員會在有附帶條件下批准。前者的規

劃許可已失效，而後者則因申請人未有在指定日期前實行消防安全措施這項規劃許可附帶條件而被撤銷。為支持其規劃申請，申請人已提交消防裝置及設備證書(FS 251)、符合安全證明書(FSI/314A)及消防裝置平面圖，證明已實施消防安全措施以符合消防處處長的規定。消防處處長亦已確定申請人已妥為設置消防裝置。此外，申請地點的合計商用樓面面積並無超出適用於設有噴灑系統工業樓宇的准許上限。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 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。

77. 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／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。吳女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士於此時獲邀到席上。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/K14/762 擬在劃為「商業(1)」及  
「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍  
觀塘鴻圖道90號2樓至5樓經營酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/762號)

---

### 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 擬經營的酒店(賓館)(局部改裝現有商業大廈)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段及附錄 VI。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」)接獲三份由個別人士提交的公眾意見書，當中有一份支持這宗申請，其餘兩份則反對申請。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。擬議酒店沒有牴觸「商業(1)」地帶的規劃意向，與觀塘商業區逐漸改變的土地用途協調。局部改裝現有商業大廈後，擬議賓館與其餘樓層的用途並非不相協調。運輸署署長對樓宇內沒有泊車和上落客貨設施，以及申請人建議的交通措施並無負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以回應政府部門的關注。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

79. 一名委員詢問落實交通管理計劃的情況。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應時解釋，運輸署關注在後巷進行上落客貨活動可能會對敬業街的交通造成影響。據申請人稱，上落客貨活動只會輕微增加交通量，酒店會調派職員協助車輛進出上落客貨區，確保道路安全和不阻礙沿敬業街一帶的交通。

80. 關女士回應另一名委員的提問說，只提供 24 個房間作員工宿舍。至於該大廈不同樓層的不同用途，她表示會安裝智能卡進出管制設備，只讓獲授權的持卡人進入個別樓層。

### 商議部分

81. 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。有關規劃許可有效期至二零二二年十一月十六日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提供交通管理計劃並妥為落實申請人建議的措施，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；
- (b) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 落實上文(b)項所述排污影響評估報告提出的區內排污改善／排污駁引工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。」

82. 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／九龍關嘉佩女士出席會議解答委員的問題。她於此時離席。]

**議程項目 15**

其他事項

83. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。