

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年四月十二日上午九時舉行的
第 625 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

潘永祥博士

馮英偉先生

何安誠先生

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

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
伍志偉先生

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)
張展華博士

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

黎庭康先生

羅淑君女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

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二零一九年三月二十二日第 624 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一九年三月二十二日第 624 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。

[張展華博士此時到席。]

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/13 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》，把位於新界葵涌永立街 24 至 28 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/13C 號)

3. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

黃令衡先生

何立基先生

} 為私營骨灰安置所上訴委員會成員。

4. 由於黃令衡先生和何立基先生涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 下列規劃署、運輸署和香港警務處的代表以及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

陳宗恩先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

曾浩翔先生 — 城市規劃師／荃灣及西九龍

運輸署的代表

陳子達先生 — 高級工程師／葵青

李學禮先生 — 工程師／特別職務 1

香港警務處的代表

凌子傑先生 — 青衣分區助理指揮官(行動)

梁進昇先生 — 道路管理組(執行及管制組)(新界南交通部)

申請人及他們的代表

電動車(香港)有限公司

蘇子鈞先生

蘇駿賢先生

建港規劃顧問有限公司

何少芳女士

張凱怡女士

特納唐遜有限公司

鄭森興先生

葉國強先生

周經林先生

AAJP Consultants Ltd.

鄭心怡女士
唐家宇先生
源倩鑽女士

Ozzo Technology (HK) Ltd.

陳鴻先生
陳沛翔先生
郭浚軒先生

簡介和提問部分

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃處的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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) 由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶的建議；

[邱浩波先生此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。鑑於這宗申請會導致工業用地減少，而且或會為「工業」地帶內同類改劃用途地帶申請立下不良先例，損害工業樓面空間的供應，因此工業貿易署署長對這宗申請有保留。運輸署署長不支持這宗申請，原因是申請人提交的交通影響評估不能證明擬議發展不會對區內的交通和人流管理造成負面影響，尤以春秋二祭期間為然。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會對區內交通造成更嚴重的負面影響。警務處處長從交通及人流管理的角度考慮，對這宗申請有保留。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[余烽立先生此時到席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 1 029 份表示反對的公眾意見。當中，有 16 份由六名葵青區議員提交，1 013 份由個別人士提交。主要反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議靈灰安置所位於「工業」地帶內較深入的位置，與周邊以工業為主的發展不相協調。現時的「工業」地帶旨在預留土地主要作一般工業用途，做法恰當，可確保工業樓面空間的供應充足。根據規劃署於二零一四年進行的分區研究的建議，有關的「工業」地帶應予保留，原因是該地帶有活躍的工業活動、使用率高、空置率低。沒有充分理據支持把該地點的工業用地改用作發展靈灰安置所。葵涌區內現有／已批准／計劃興建的龕位／墳墓／紀念牌匾總數已達約 204 200 個，因此應妥為考慮在葵涌發展靈灰安置所造成的累積影響。批准這宗發展靈灰安置所發展的申請，會對加劇該區的交通的不良影響，對工業樓面的供應猜來負面影響，並立下不良先例，鼓勵於該「工業」地帶內申請作同類發展。至於公眾的負面意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表何少芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

背景及用地是否適合

- (a) 申請地點是先前兩宗作工業暨靈灰安置所發展的申請所涉的地點。其中一宗已撤銷，另一宗被小組委員會拒絕，主要是由於未能回應消防處關注的事宜。目前這宗申請純粹擬作靈灰安置所用途；
- (b) 申請地點遠離區內的住宅屋苑，被主幹道分隔開。與先前小組委員會局部同意作靈灰安置所用途的同類申請(編號 Y/KC/3 號)相比，兩個申請地點均位於工業區的邊緣，而由於這宗申請地點的位置較遠

離住宅區和社區設施，所以更適合發展作靈灰安置所；

對靈灰安置所龕位的需求殷切，輪候時間冗長

- (c) 社會對骨灰龕位的需求不斷增加；
- (d) 雖然現有和計劃興建的龕位數量似乎不少，但落實興建地區性靈灰安置所的進度緩慢，而且公共龕位的供應並不確定，因此無法依賴公共龕位來滿足不斷增加的需求；

善用工業地帶的土地

- (e) 葵涌區工業樓宇的空置率高。葵涌西南部的工業樓宇主要並非用於製造業活動。規劃署進行的調查回應率低，而究竟相關單位是否作工業用途亦成疑問；
- (f) 應全面考慮「工業」地帶邊緣的適當土地用途，以善用土地資源，滿足社會對骨灰龕位的殷切需求；

擬議靈灰安置所用途

- (g) 擬在申請地點發展的靈灰安置所可提供龕位滿足迫切的需求；
- (h) 擬議靈灰安置所並不屬於任何宗教，每日開放時間為早上八時至下午六時，不許燃燒香燭、冥鏹、祭品、紙紮品等，以免造成環境滋擾及確保安全。申請人日後會委聘專業管理公司管理該靈灰安置所的運作，並會聘請曾受專業訓練的交通控制員妥善管理人流。此外，申請人也會設立保養基金，確保該靈灰安置所可妥善地持續運作；
- (i) 該靈灰安置所會採用適當的樓宇設計，並會加入美化園景措施，確保能與周邊環境融合；

- (j) 擬議靈灰安置所符合《私營骨灰安置所條例》所列的規定，以及食物及衛生局《有關在工業樓宇內提供骨灰龕設施的指引》；以及
- (k) 如這第 12A 條申請獲得批准，申請人會提交擬作靈灰安置所用途的第 16 條申請，並會提供技術細則供小組委員會考慮。小組委員會可建議施加相關規劃許可附帶條件，以監察擬議用途的發展，以及回應相關部門的關注。地政總署對契約內不能加入有關規定的關注可藉施加規劃許可附帶條件解決。

8. 申請人的代表陳鴻先生作出陳述，要點如下：

- (a) 與其他擬議靈灰安置所發展項目的交通影響評估相比，這宗申請所進行的交通影響評估可算非常保守，當中已計及葵涌區所有現有／計劃興建的靈灰安置所(包括兩宗已提出的改劃用途地帶申請)內的合共 227 145 個龕位／墳墓，並假設使用率為 100% 以及產生大量車流和人流；
- (b) 永基路只會用作車輛通道，不會作為行人通道，而永立街則會用作行人通道；
- (c) 擬議靈灰安置所會設有自動扶梯，其 1 樓會有 270 平方米的地方劃為等候區，作為一項人流管理安排；
- (d) 擬議靈灰安置所的地下會設有轉車台，確保擁有人／營辦者所安排的巴士出入暢順；
- (e) 申請人已擬備上述巴士服務的詳細時間表和路線；
- (f) 申請人已取得城巴和九巴的同意書和報價，在訪客多時會有雙層巴士服務。為回應運輸署的意見，如租用非專營私家巴士，將會免收車費，並會遵守相關規定；

- (g) 這宗申請與已獲批准的申請編號 A/KC/437 不同，後者會使用葵喜街約 130 米的公共道路上落客，但這宗申請只會在清明節期間大約兩個小時使用兩個停車處作為巴士落客點；
- (h) 申請人擬設的落客點，不會影響警方安排的落客點；
- (i) 這宗申請與獲批准的申請編號 A/KC/437 一樣，會在葵芳公共交通交匯處佔用兩個巴士上落客位，並會安排交通控制人員在擬議輪候區監察輪候情況；以及
- (j) 從內部通道、內部緩衝區、擁有人／營辦者所安排的巴士服務、在港鐵站和靈灰安置所各設的指定上落客點、交通控制人員安排、應變措施、對區內龕位的保守估算，以及路口改善方案而論，這宗申請比獲批准的申請編號 A/KC/437 更為優勝。從交通角度而言，這宗申請在技術上可行。

9. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

10. 一些委員提出以下問題：

第 16 條和第 12A 條申請的性質

- (a) 處理第 16 條申請與處理第 12A 條申請，在規劃考慮因素方面有沒有任何不同；

先前獲批准的申請的背景

- (b) 先前獲批准的申請(編號 A/KC/437)的背景為何，以及該項發展是否已落實；
- (c) 地政總署表示，關於擬議日常運作管理和交通／人流管理的細節不可寫入契約以強制執行。申請編號 A/KC/437 是否有類似情況；

- (d) 對於目前這宗申請和申請編號 A/KC/437，除了交通方面外，有何不同的考量；

葵涌內的工業活動

- (e) 區內主要的工業活動為何；
- (f) 有關工業樓宇的佔用率和主要用途為何；

葵涌區的靈灰安置所發展項目

- (g) 文件圖 Z-5 上以綠色標示的地區內的靈灰安置所發展項目現時的情況如何；
- (h) 哪些地帶容許發展靈灰安置所；以及
- (i) 有關龕位是為了滿足地區還是全港的需求。

11. 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：

第 16 條及第 12A 條申請的性質

- (a) 規劃意向、土地用途與周邊環境是否協調、技術上是否可行和政府部門的意見，均是第 16 條申請和第 12A 條申請的規劃考慮因素。第 12A 條申請是為了修訂圖則上的土地用途地帶區劃，而第 16 條申請則主要是就分區計劃大綱圖《註釋》「第二欄」內所列的用途申請規劃許可；

先前獲批准的申請的背景

- (b) 先前獲批准的第 16 條申請編號 A/KC/437 與第 12A 條申請編號 Y/KC/3 有關。第 12A 條申請擬把區內一個地點由「工業」地帶改劃為「其他用途（靈灰安置所）」地帶。小組委員會在二零一三年十二月十三日局部同意該第 12A 條申請，理由是申請地點適合作靈灰安置所用途。小組委員會同意把

「靈灰安置所」納入為該地點的第二欄用途，以可藉規劃申請機制施加適當管制。然而，小組委員會不同意申請人提出設置 50 000 個龕位的發展規模。小組委員會要求規劃署研究對擬議「其他用途(靈灰安置所)」地帶施加適當的發展限制。小組委員會其後同意規劃署的建議，把該地點的發展密度限為不高於主水平基準上 50 米，龕位不超過 23 000 個。有關分區計劃大綱圖其後在二零一四年五月九日作出修訂，把該地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶。二零一六年九月十四日，小組委員會批准該地點的第 16 條申請(編號 A/KC/437)，以興建建築物高度為主水平基準上 50 米，提供 23 000 個龕位的靈灰安置所，並訂明多項規劃許可附帶條件，包括須提供交通控制管理計劃。申請人目前正與地政總署商討修改契約事宜，建築工程尚未展開；

- (c) 關於發展規模，第 16 條申請編號 A/KC/437 的擬議建築物高度為主水平基準上 50 米，而目前這宗申請的擬議建築物高度則為主水平基準上 105 米。兩宗申請的背景相近。申請在技術上是否可行(特別是在交通和人流管理方面)，是考慮擬議靈灰安置所用途的主要因素；

葵涌區的工業活動

- (d) 他手頭上沒有關於個別工業樓宇使用率的資料，但根據二零一四年規劃署進行的分區研究，葵涌西南地區的工業樓宇的整體空置率約為 1.6%。根據差餉物業估價署的資料，二零一七年全港私人工業／辦公樓宇的整體空置率約為 7.4%；
- (e) 區內工業樓宇運作活躍，主要作一般工業、物流中心和工場用途。最近招標賣地的兩幅土地，其中一幅會作數據中心發展；

葵涌區的靈灰安置所發展項目

- (f) 文件圖 Z-5 號上以綠色標示的地區計劃興建靈灰安置所。該項位於青荃路的發展預定在二零二五年完成；
- (g) 在劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶、「殯儀館與火葬場」地帶和「靈灰安置所」地帶的地區，「靈灰安置所」屬第一欄經常准許的用途。在劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」的地區，「靈灰安置所」屬第二欄用途，須申請規劃許可。至於劃為「工業」地帶的地區，「靈灰安置所」既非第一欄亦非第二欄的用途；以及
- (h) 在葵涌提供龕位，是為了滿足地區和全港的需求。

擬議靈灰安置所的運作

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在春秋二祭繁忙時段，該靈灰安置所建築物預計會容納多少人；
- (b) 1樓等候區的預計容納人數；
- (c) 擬議靈灰安置所與公共靈灰安置所龕位比較有何優勝之處；以及
- (d) 擬議靈灰安置所的性質，以及龕位的意向價格為何。

13. 對於委員的提問，申請人的代表陳鴻先生和何少芳女士回應如下：

- (a) 整體總樓面面積為 8 825 平方米。假設每人佔用 0.88 平方米的空間，在春秋二祭繁忙時段，建築物預計可容納超過 10 000 人；
- (b) 假設每人等候空間為 0.6 平方米，預計 1樓等候區 (270 平方米)可容納約 450 名訪客；

(c) 擬議靈灰安置所並不屬於任何宗教，旨在提供紀念先人的場地，不許燃燒香燭、冥鏹、祭品、紙紮品等；以及

(d) 靈灰安置所龕位的售價會按市價釐定。然而，應留意有些龕位會將預留給仁濟醫院作非牟利用途。

14. 申請人的代表鄭心怡女士補充說，設立 1 樓指定等候區旨在減輕行人路的擠迫情況。

交通及人流管理

15. 一些委員提出以下問題：

(a) 在春秋二祭期間，大約會有多少交通控制員派駐該處；

(b) 擬議交通控制員會如何運作；以及

(c) 私人靈灰安置所營辦商是否可安排一隊交通控制員執行交通管制。

16. 申請人的代表何少芳女士和陳鴻先生回答說，會在重要地點派駐約 20 名交通控制員，他們的主要工作是指揮人流。派駐永立街的交通控制員主要負責指揮私家車和的士上落客，而駐葵芳公共交通交匯處和荃灣西港鐵站的交通控制員則主要負責提供資訊和指引已登記的訪客前往乘搭穿梭巴士。

17. 香港警務處青衣分區助理指揮官(行動)凌子傑先生回應時表示，警方或會要求大型活動的主辦機構安排糾察在進行活動期間維持秩序，但靈灰安置所設施則鮮有安排交通控制員。他也關注到，擬議交通控制員的角色或會令公眾產生混淆。

18. 一名委員要求澄清擁有人／營辦者所安排的巴士服務。申請人的代表陳鴻先生回應如下：

(a) 申請人會在春秋二祭安排巴士在兩個主要運輸樞紐(即大河道和葵涌貨櫃碼頭路)上落客。為回應運輸

署的要求，申請人已就租用雙層巴士提供以上服務取得城巴和九巴的報價；以及

- (b) 回應運輸署的進一步意見，申請人亦已研究如未能向城巴及九巴租用雙層巴士，可否使用 B04 類別的非專營私家巴士免費提供以上服務。

19. 一些委員向政府團隊提出以下問題：

- (a) 從交通管理的角度而言，擁有人／營辦者所安排的巴士上客點是否理想；以及
- (b) 申請人建議的交通改善措施能否妥善處理運輸署關注的交通問題。

20. 運輸署的代表陳子達先生和李學禮先生回應如下：

- (a) 雖然申請人建議特別安排巴士在大河道和貨櫃碼頭路的公共交通交匯處上落客，但申請人未能證明擬議靈灰安置所不會對區內的交通和人潮管理造成負面影響。雖然公共交通交匯處合共有五個非專營巴士上落客位，但現時有多條居民巴士路線正使用該五個上落客位，因此沒有太多剩餘空間；
- (b) 運輸署大致認為，申請人提供的資料及提出的交通改善措施均未能妥善處理該署關注的問題。葵喜街的兩個擬議巴士上客點非常接近葵涌公眾殮房的出入口，這安排並不理想，可能違反《運輸策劃及設計手冊》所訂的標準；
- (c) 葵喜街闊 2.5 米的擬議行人路並不足夠，因為行人路大部分範圍會被排隊人龍佔用，特別是在清明節期間；以及
- (d) 運輸署關注，申請人就路口 J4、J7 和 J9 建議的改善措施在技術上是否可行。

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 周邊地區所有現有／計劃興建的靈灰安置所共提供 227 145 個龕位／墳墓，預計每小時有多少訪客；以及
- (b) 有沒有關於人流的正式記錄，以及該數字與申請人的估算是否相若。

22. 香港警務處凌子傑先生和梁進昇先生回應時表示，根據正式記錄，在二零一九年四月五日清明節當日上午七時至下午五時，荃灣華人永遠墳場的訪客累積人數為 42 461 人。在繁忙時間，每小時約有 6 000 至 9 000 人進入墳場。

23. 申請人代表陳鴻先生補充說，他們記錄了過去十年該區在清明節期間的行人流量，並已納入相關評估內。他們錄得的數字與香港警務處的統計數字相若。

24. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表，聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商討，稍後會把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署、運輸署、香港警務處和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[楊偉誠博士於答問環節進行期間到席。]

[會議小休 5 分鐘。]

商議部分

25. 一些委員認為，工業樓宇空置率低和近期的賣地情況都顯示區內工業活動仍然活躍。改劃有關地點會對工業樓面空間造成負面影響。批准這宗申請，也會立下不良先例。應充分考慮工業樓面空間減少累積造成的影響。

26. 一些委員認為，申請人未能證明這宗申請在交通和人潮管理方面在技術上可行。運輸署總工程師／交通工程(九龍)伍志偉先生補充說，申請人仍未能妥為回應運輸署先前就葵喜路的擬議停車處、路口改善措施和人潮管理措施提出的意見。根

據申請人提交的資料，從交通和人潮管理的角度而言，運輸署不支持這宗申請。

27. 一名委員指出，獲批准的申請編號 A/KC/437 背景獨特。另一名委員指出，把申請地點改劃作擬議靈灰安置所用途，沒有特別好處。委員大致不同意把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途(靈灰安置所)2」地帶的理據。

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關地點位於主要工業區較深入的地方，周邊的工業樓宇仍然活躍地運作。「2014 年全港工業用地研究」建議保留有關的「工業」地帶。該地帶的規劃意向主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應充足。現時有關地點劃為「工業」地帶，做法恰當，沒有充分理據支持把該地點改劃作擬議靈灰安置所用途；
- (b) 擬議靈灰安置所用途與周邊發展不協調。周邊主要是工業，工業活動蓬勃。由於葵涌的公共和私營龕位供應已不少，沒有充分理據支持把潛在的工業樓面空間改作擬議靈灰安置所用途；
- (c) 申請人未能證明擬議靈灰安置所用途不會對區內交通和人潮管理造成負面影響，特別是在春秋二祭期間；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，助長該「工業」地帶內的同類申請。倘該類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區交通造成更嚴重的負面影響，並會影響「工業」地帶內的工業樓面空間供應。」

九龍區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K10/2

申請修訂《馬頭角分區計劃大綱核准圖
編號 S/K10/24》，把位於九龍九龍城賈炳達道
128 號的申請地點由「其他指定用途」註明
「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為
「住宅(甲類)4」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K10/2 號)

29. 小組委員會備悉，用以修正第 3.2 段編輯錯誤的一頁替代頁(文件第 2 頁)，已於席上呈交委員參閱。

30. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、王董建築師事務有限公司(下稱「王董公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與奧雅納公司及弘達公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司、王董公司及弘達公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — | 過往與奧雅納公司及弘達公司有業務往來。 |

31. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生因事未能出席會議。由於何安誠先生及余烽立先生的利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十八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。

33. 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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席。]

[潘永祥博士此時暫時離席。]

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/K4/70 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍石硤尾白田邨(部分)略為放寬建築物高度限制，並修訂核准發展計劃，以作准許的公營房屋重建用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/70 號)

34. 秘書報告，申請地點位於石硤尾。這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任其顧問。下列委員已就此議項申報利益：

李啟榮先生 (主席)	— 為房委會策劃小組委員會 及建築小組委員會委員；
以規劃署署長的身分	

- 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分
- 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；
- 余烽立先生
- 為房委會建築小組委員會委員，過往與房委會及艾奕康公司有業務往來；
- 何安誠先生
- 目前與房委會及艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生
- 其公司目前與房委會及艾奕康公司有業務往來；
- 潘永祥博士
- 在香港城市大學工作，並在該大學位於九龍塘的宿舍居住。其配偶為房屋署(房委會的執行機構)僱員，但並無參與規劃工作；以及
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會前僱員，而該機構正與房屋署商討房屋發展事宜。

35. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已暫時離席。由於主席、關偉昌先生及何安誠先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於余烽立先生所涉及的利益屬間接性質，而劉竟成先生並無參與這宗申請，他們可留在席上。副主席於此時接手主持會議。

[主席及關偉昌先生於此時暫時離席。]

[何安誠先生於此時離席。]

簡介和提問部分

36. 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) 擬議略為放寬建築物高度限制，以作准許的公營房屋重建用途；
- (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，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的意見書，表示支持這宗申請；另收到三份由一名深水埗區議員及一名個別人士提交的意見書，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。擬議的計劃與分區計劃大綱圖顯示預算會在附近興建的高層住宅發展項目並非不相協調。擬議計劃會額外提供 584 個公營房屋單位，與政府的房屋政策目標一致。為應付對泊車位的需求，擬議計劃建議增加泊車位。擬議計劃保留了核准計劃的各項設計元素，對視覺、空氣流通和景觀不會造成重大影響。擬議計劃大致符合分區計劃大綱圖《說明書》所訂略為放寬建築物高限制的考慮準則(d)及(e)，不會對周邊地方的交通、環境和排污造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

37. 一名委員詢問，由於人口增加，擬議發展項目會否提供更多休憩用地和社區設施。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應表示，房委會已根據《香港規劃標準與準則》的規定(即每人一平方米)增闢休憩用地。相比先前在二零一三年

獲批准的計劃，擬議計劃增加了一所幼稚園及一所長者日間護理中心。

商議部分

38. 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二零二三年四月十二日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

「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。」

39. 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，解答委員的提問。馮女士於此時離席。]

[主席、關偉昌先生及潘永祥博士於此時返回席上，主席亦於此時恢復主持會議。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議]

A/K5/804

在劃為「住宅(甲類)8」地帶的九龍長沙灣

昌華街23號富華廣場1樓及2樓

闢設宗教機構(教堂)

(都會規劃小組委員會文件第A/K5/804號)

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

41. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/457 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌
永建路 7 至 11 號(單數)葵涌市地段第 145 號
經營厭惡性行業(豬油廠)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/457 號)

42. 秘書報告，這宗申請由孔慶強及另外三名申請人共同提交，而呂鄧黎建築師有限公司(下稱「呂鄧黎公司」)是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，因為其公司目前與孔慶強及呂鄧黎公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生因事未能出席會議。

43. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年三月二十九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，以回應環境保護署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括對政府部門意見的回應、規劃綱領的替代頁、經修訂的重型貨車及輕型貨車停車位數目，以及經修訂的平面圖。

44. 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。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申請人合共兩個月時間準備有關的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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/KC/459 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌圳邊街 15 至 19 號旭逸酒店·荃灣 2 樓經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/459 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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) 擬經營的酒店(局部更改現時酒店 2 樓原來的商店用途)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示不反對這宗申請；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。改建有關處所的建議大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。設立此地帶旨在鼓勵興建或重建／改建整幢建築物作商業及非污染工業用途。擬議的改建大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。擬議的改建不涉及增加現有酒店的整體建築物體積和建築物高度，而且不會對周邊地區的視覺、環境、排污、排水和交通造成負面影響。

46. 委員並沒有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(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二零二三年四月十二日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

「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。」

48. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。陳先生於此時離席。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/505 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界荃灣
馬角街 14 至 18 號的地積比率限制，
以作准許的工業樓宇重建用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/505 號)

49. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是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：

- 劉竟成先生 一 為香港房屋協會前僱員，該機構目前與杜立基公司有業務往來；

- 伍灼宜教授 一 其配偶在荃灣擁有一個物業；以及

- 蔡德昇先生 一 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業。

50. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，而伍灼宜教授配偶的物業及蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業均非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

52. 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10

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/116 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及
「鄉村式發展」地帶的新界荃灣西汀九第 399 約
地段第 162 號餘段(部分)和毗鄰政府土地
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/116B 號)

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

54. 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11

第 16 條申請

[公開會議]

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/117B 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」)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：

- 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；
- 何安誠先生 — 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。

56. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉黎庭康先生因事未能出席會議及何安誠先生已經離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十二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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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五個月時間，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。

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席。]

港島區

議程項目12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就履行申請編號 A/H4/94 的規劃許可附帶條件(j)項而提交的文件。擬在劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的香港中環德輔道中 80 號前中環街市大樓及外牆進行改動及修改工程，以提供文化／休憩／零售／餐飲設施／休憩用地／附屬設備，以作中環街市活化項目用途 (都會規劃小組委員會文件第 3/19 號)

59. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為市建局董事會非執行董事和
規劃、拓展及文物保護委員會
成員； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — 為市建局上訴委員會副主席； |
| 潘永祥博士 | — 為市建局董事會非執行董事；
市建局土地、安置及補償委員
會和規劃、拓展及文物保護委
員會成員，以及市建局市區更
新基金董事會董事； |
| 馮英偉先生

羅淑君女士 | } 為市建局市區更新基金董事會
董事； |

- 何安誠先生 — 目前與市建局、奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與市建局、創智公司、奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來；
- 邱浩波先生 — 為市建局灣仔分區諮詢委員會前委員；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，該協會目前與市建局有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來。

60. 小組委員會備悉黎庭康先生及和羅淑君女士因事未能出席會議，而何安誠先生已離席。由於主席、黃令衡先生(副主席)和潘永祥博士涉及直接利益，小組委員會認為他們應就此議項暫時離席。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席或副主席應繼續擔任本職。由於主席涉及的利益較副主席直接，小組委員會同意由副主席代為主持此議項的會議，但他必須盡力把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。由於馮英偉先生和邱浩波先生涉及的屬間接利益，以及劉竟成先生和余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。副主席此時代為主持會議。

[主席和潘永祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片，簡介申請人提交的文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 小組委員會有條件批准擬在前中環街市大樓及外牆進行改動及修改工程的規劃申請(編號 A/H4/94)。規劃許可附帶條件(j)項要求申請人提交關於擴闊域多利皇后街及租庇利街入口建議的行人路擴闊建議。小組委員會獲邀在此會議上考慮申請人為履行規劃許可附帶條件(j)項而提交的文件；

行人路擴闊建議

- (b) 申請人就上述事宜與相關政府部門進一步聯絡後，認為無法進一步擴闊域多利皇后街和租庇利街的現有行人路，而又符合運輸署對停車處長度的規定。行人路擴闊建議的主要特點，與他們原先提交的文件內所提出的大致相同，包括：
- i. 把域多利皇后街西邊一段行車道(約 26 米)改為闊約 4.95 米的行人路，包括種植範圍；
 - ii. 把域多利皇后街現時預留給食物及環境衛生署車輛使用的 28 米長停車處延長及更改為 34 米的公共停車處，供上落客貨之用；
 - iii. 分別擴闊租庇利街／德輔道中交界處和租庇利街／皇后大道中交界處的行人路；
 - iv. 保留租庇利街東邊約 65 米長的現有停車處；
 - v. 沿着域多利皇后街已擴闊的行人路栽種四棵樹，並保留皇后大道中行人路現有的兩棵樹；以及
 - vi. 使用路政署的標準混凝土鋪路磚，重鋪中環街市周邊的行人路；

- (c) 由公眾和中環街市的租戶共用路旁停車處的建議在技術上可行。擬議的擴闊行人路及相關工程預計在二零二一年第三季完成；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 4 段。相關政府部門對目前的建議不表反對，也沒有負面意見；以及

規劃署的意見

- (e) 對於申請人為履行文件第 5 段列載的規劃許可附帶條件(j)項而提交的建議，規劃署不表反對。配合域多利皇后街和租庇利街入口擴闊措施，申請人的行人路擴闊建議可使該兩條街道更為暢通和更具活力。申請人已研究進一步擴闊該兩條街道的行人路的可行性。然而，基於運輸署對路旁停車處的長度的規定(域多利皇后街的停車處須為 34 米長，而租庇利街的停車處須為 65 米長)，因此無法進一步擴闊行人路。所有政府部門對擴闊行人路的建議沒有意見／不表反對。

62. 兩名委員詢問關於在域多利皇后街行人路使用標準混凝土鋪路磚和種植大頭茶的原因。高級城市規劃師／港島何盛田先生回應如下：

- (a) 申請人曾考慮使用其他物料鋪築中環街市周邊的行人路，採用標準混凝土鋪路磚是應路政署的要求；以及
- (b) 由於域多利皇后街行人路的採光度不高及車輛交通繁忙，因此康樂及文化事務署認為該處適宜種植大頭茶。

63. 兩名委員詢問施加有關規劃許可附帶條件的目的，以及小組委員會之前曾否討論保留停車處的需要。何盛田先生回應如下：

- (a) 小組委員會沒有對停車處事宜表示關注。運輸署認為，由於區內停車處不足，故有必要闢設停車處；以及
- (b) 施加該規劃許可附帶條件，是要申請人探討進一步擴闊行人路是否可行，並就此與包括路政署和運輸署的相關政府部門聯絡。

64. 一名委員備悉進一步擴闊行人路或許並不可行，認為申請人可探討以其他方法擴闊行人路，例如把現建議安裝玻璃摺門的域多利皇后街和租庇利街的人口往內縮，以騰出更多空間方便行人流通。就着委員的問題，副主席也詢問該地點地下的擬議用途。何盛田先生回應如下：

- (a) 根據獲批准的計劃，有關地點的地下擬作商業、文化及社區用途，中心會設有約 1 000 平方米的休憩用地；
- (b) 在上一次會議，小組委員會沒有討論把入口往內縮以便擴闊行人路這做法。由於中環街市屬三級歷史構築物，大樓外牆須予以保存；以及
- (c) 如要求申請人考慮把入口往內縮以改善行人步行環境，將會對活化計劃的議定設計有影響。

商議部分

65. 一名委員備悉，由於須按運輸署及路政署的規定保留停車處，因此難以擴闊行人路。該委員亦備悉，中環街市是三級歷史構築物，故外牆須受保護。

66. 秘書補充說，小組委員會上一次會議的討論只集中於探討是否可以擴闊行人路，並沒有要求把地下入口後移或往內縮。申請人已在為履行規劃許可附帶條件(j)項而提交的文件中，顧及運輸署和路政署所提出關於保留停車處的要求。因此，申請人表示，域多利皇后街和租庇利街的行人路無法進一步擴闊。

67. 一名委員澄清，把租庇利街和域多利皇后街的地下入口往內縮的建議，不會影響大樓的外牆，因為可把往內縮的範圍限於安裝玻璃摺門，使該處更寬闊，方便行人流通。關於該委員的建議，副主席詢問，按照文件繪圖 AA-7 所示，玻璃摺門在使用時打開，是否足以處理委員所關注有關改善流通空間的問題。該委員表示，如果安裝玻璃摺門的位置縮入，公共空間的劃定範圍將會改變，空間使用者的感覺會有所不同。另一名委員表示，如果有關地點地下往內縮的地方專用作公共通道，對批地會有影響，申請人的責任或會不同。

68. 小組委員會備悉，有關地點有四個入口，面向租庇利街和域多利皇后街的入口的現有樓梯不能改動。因此，即使把入口往內縮，基於高度水平不同，未必對擴闊行人路的流通空間有幫助。

69. 一名委員指出，保留租庇利街和域多利皇后街的現有停車處，對擴闊行人路構成限制。申請人應進一步與相關部門聯絡，探討可否有其他安排。

70. 小組委員會大致認為，申請人沒有充分探討其他方案，以履行有關擴闊行人路的規劃許可附帶條件(j)項。此外，小組委員會認為，申請人可進一步與相關政府部門商討，並考慮小組委員會在這會議上的討論，以進一步改良提交的建議，供小組委員會考慮。

71. 經商議後，小組委員會決定不同意申請人為履行規劃許可附帶條件(j)項而提交的建議。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議解答委員的問題。他於此時離席。]

[楊偉誠博士和邱浩波先生此時離席。]

[主席和潘永祥博士返回席上，主席恢復主持會議。]

[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13

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮第 16 條申請編號 A/H15/277

在劃為「住宅(甲類)2」地帶的香港仔湖北街 12 號

裕景中心 7 樓 1 至 2 室經營按摩院

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介擬議修訂，並涵蓋以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營按摩院；
- (c) 申請人為回應小組委員會在上次會議上所提出的關注事宜提交了進一步資料，該等資料載於文件第 2 段；
- (d) 規劃署擬備的補充資料，載於文件第 3 段；
- (e) 政府部門的意見——政府部門就進一步資料所提出的意見載於文件第 4 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署維持其先前不反對這宗申請的意見。有關處所位於所涉建築物的七樓全層。規劃署認為，申請用途與同一幢樓宇內的其他非住用用途並非不協調。申請人表示，不會在有關處所外或窗戶裝設 LED 閃燈箱。根據警務處處長所進行的實地視察，並無發現任何違規情況或違法行為。

73. 一些委員詢問申請的背景和按摩院的發牌規定，高級城市規劃師／港島黃偉賢先生在回應時提出以下要點：

- (a) 由於有關處所的現行運作只涉及面部及足部按摩，故申請人無須向香港警務處(下稱「警務處」)申請按摩院牌照；
- (b) 區內沒有獲批准的同類按摩院申請；以及
- (c) 倘這宗規劃申請獲批准，根據《按摩院條例》，申請人須申領按摩院牌照，以經營其申請書內所述向不同性別的顧客提供全身按摩的業務。

商議部分

74. 一名委員對於土地用途的協調問題表示關注，因為有補習學校設於同一樓宇內。倘按摩院獲批准經營，可能會造成滋擾。另一名委員表示，申請人所提供的進一步資料已回應小組委員會對這宗申請的協調問題所提出的關注。一名委員認為，按摩院的運作會由有關規管當局(包括警務處)進行監察。

75. 一些委員認為，鑑於按摩院及其他用途(例如補習學校)大多屬商業性質，因此這些用途並非不相協調。除非按摩院不當經營，才可能會出現不相協調的情況。按摩院的運作受發牌當局管制和監察。基於以上所述，小組委員會沒有有力理據不批准這宗申請。

76. 委員備悉，有關處所坐落於現有的非住用建築物，內裏沒有任何住宅用途，因此這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 14B 所訂定的相關評審準則。

77. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年四月十二日止；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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前), 提交並落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及

(b) 倘在指明日期當日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。」

78. 小組委員會亦同意告知申請人, 留意文件 F-附錄 IV 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, 解答委員的提問。他此時離席。]

[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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/233 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍新蒲崗七寶街 1 號的
地積比率限制, 以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/233A 號)

79. 秘書報告, 申請地點位於新蒲崗。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及科進香港有限公司(下稱「科進公司」)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 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司及科進公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司及科進公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在黃大仙擁有物業；以及
- 關偉昌先生 — 其近親於彩雲擁有一個單位。

80. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議及何安誠先生已經離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業和關偉昌先生的近親所擁有的物業均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

81. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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限制(由 12 倍改為 14.4 倍)，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。發展局已就現時這宗擬略為放寬地積比率 20% 的申請給予政策支持，以鼓勵重建舊工廈。由於申請人已證明放寬地積比率的建議在技術上可行，這宗申請符合新政策措施的要求。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

82. 一名委員詢問，文件繪圖 A - 3 上綴以交叉線的地方會作何種用途。高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應表示，園景設計總圖上綴以交叉線的地方會鋪築路面，作美化環境用途。

83. 吳女士在回應另一名委員的提問時澄清說，觀塘區的同類申請是同時申請略為放寬地積比率限制和建築物高度限制。

商議部分

84. 一名委員表示，如可將申請地點東隅的三角形土地闢作公共空間，會更理想。

85. 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二零二三年四月十二日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

「提供泊車設施、上落客貨車位、車輛通道及內部行車道，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。」

86. 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。吳女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

議程項目15及16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/767 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 60 號鴻福大廈
地下工場單位(部分)經營商店及服務行業

A/K14/768 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 60 號鴻福大廈
地下工場單位(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K14/767 及 768 號)

87. 小組委員備悉，這兩宗擬經營商店及服務行業的申請性質相似，而且有關的處所都是位於同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的同一幢樓宇中。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

88. 小組委員會亦備悉，旨在反映地政總署最新意見及對指引性質的條款作出的相應修訂的三頁替代頁(文件正文第 1 及第 5 頁和附錄 III 第 1 頁)已於席上呈交，供委員參閱。

簡介和提問部分

89. 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) 擬在兩個申請地點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。相關的政府部門對這兩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，城市規劃委員會沒有就這兩宗申請收到公眾意見；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。擬議的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與觀塘商貿區轉變中的土地用途特色互相協調。有關的申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為所申請的用途不會對有關樓宇和毗鄰地區的消防安全、交通和環境造成負面影響。相關的政府部門對這兩宗申請不表反對及沒有負面意見。如申請獲得批准，相關樓宇地下的合計商用樓面面積不會超過 230 平方米的准許上限。消防處處長對這兩宗申請不表反對，但認為須加入規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實消防安全措施建議。

90. 委員並沒有就這兩宗申請提出問題。

商議部分

91. 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二零二一年四月十二日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置和設備，以及闢設與有關工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途之前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。」

92. 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。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/769 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍觀塘
安達臣道石礦場發展計劃中的政府土地
關設公用事業設施裝置(中水處理廠)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/769 號)

93. 秘書報告，這宗申請由水務署提交。博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------------------|
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與水務署及博威公司有業務往來；以及 |
| 何安誠先生 | — 其公司過往與博威公司有業務往來。 |

94. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而何安誠先生已經離席。

簡介和提問部分

95. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(中水處理廠)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及

- (e) 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。擬議的中水處理廠與規劃署《香港 2030+》研究所倡議的智慧、環保及具抗禦力的城市策略一致。由於申請地點內擬進行環境美化和綠化的地方與區域休憩用地位於同一水平，而有關的地方將會移交康樂及文化事務署作為區域休憩用地的一部分開放予公眾使用，擬建的中水處理廠及附屬設施不會影響區域休憩用地的完整性和功能。因此，這宗申請不會妨礙落實「休憩用地」地帶的規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

96. 一些委員提出以下的問題：

設施的設計

- (a) 安達臣道石礦場發展項目(下稱「安達臣道發展項目」)設施的設計，其背後有何考慮因素；
- (b) 設施天台擬鋪的 600 毫米土壤深度是否足夠；

中水處理的使用

- (c) 安達臣道發展項目是否會全面使用中水沖廁；
- (d) 可有發展項目使用中水沖廁的成功例子；以及
- (e) 如何確保安達臣道發展項目日後的用戶會安裝使用中水所需的設施。

97. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應委員的提問，要點如下：

設施的設計

- (a) 安達臣道發展項目位處高地，其平均地盤平整水平約為主水平基準上 175 米至 202 米。從環境角度

而言，擬議的中水重用系統比抽取海水沖廁的傳統方法更為可取。擬建的中水處理廠位於安達臣道發展項目地勢最低之處，並有車路接達，因此適宜利用水向低流的原理，以合乎成本效益的方式收集從不同發展項目排出的中水。為盡量減低對公眾使用區域休憩用地的影響，擬建的中水處理廠的天台與毗連的區域休憩用地將會成同一水平，並會保留作休憩用地用途。擬於區域休憩用地同一水平闢設的三個空間，主要作為消防安全、天然照明／通風用途。這些空間的設計可在詳細設計階段再作檢討；

- (b) 外牆設計和外部物料用色會採用混合多種物料(例如花崗岩)的風格，目的在於反映石礦場的歷史背景和安達臣道發展項目的特色；
- (c) 設施入口處會豎設水務署的標誌牌，主要是提供指示，並隱藏梯屋，以盡量減少視覺上的影響；
- (d) 建議的土壤深度為 600 毫米，這個深度已獲相關的政府部門同意，但亦有空間可以容納更深的土壤，以符合栽種樹木的要求。如相關的政府部門提出有關要求，可在中水處理廠的詳細設計階段再作研究；

中水處理的使用

- (e) 中水指從浴缸、淋浴設施、洗手盆、廚房洗滌盆及洗衣機等設備分別收集到的污水，經收集和處理後，可循環使用作非飲用用途，例如沖廁；
- (f) 住宅發展項目日出康城是使用中水沖廁的一個例子；以及
- (g) 批地／土地契約條件中會加入相關條款，要求日後發展項目的倡議人／發展商必須在發展項目中提供支援使用中水重用系統的相關公用設施。

98. 關女士在回應一名委員的提問時解釋，負責設立中水處理廠的部門是水務署而非渠務署。

商議部分

99. 一名委員表示，這項擬在休憩用地發展的公用事業設施展示了良好的綜合設計。

100. 另一名委員表示欣賞申請人致力在設施內提供大片綠化地方，但建議申請人考慮採取垂直綠化而非混凝土牆設計。

101. 副主席說，水務署標誌牌的燈光不應過於明亮，以盡量減低對附近居民的滋擾。

102. 主席總結討論內容如下：

- (a) 委員普遍支持這宗申請；
- (b) 應向水務署轉達委員就設施設計提出的各項意見，以供該署在詳細設計階段考慮；以及
- (c) 應鼓勵同類公用事業設施採用能與休憩用地融合的環保設計。

103. 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二零二三年四月十二日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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市規劃委員會的要求；
- (b) 就毗鄰申請地點的斜坡提交土力規劃檢討報告，並落實該報告提出所需的土力補救工程，而有關情況必須符合土木工程拓展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，而有關建議和落實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。」

104. 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／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。關女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/329 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的九龍九龍塘聯福道 30 號(部分)的建築物高度限制，以作准許的教育機構用途(大學住宿和教學綜合樓)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/329 號)

簡介和提問部分

105. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸大」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、傲林國際設計有限公司(下稱「傲林公司」)、香港環境資源管理顧問有限公司(下稱「環境資源管理公司」)及巴馬丹拿建築及工程師有限公司(下稱「巴馬丹拿公司」)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：

黃煥忠教授 — 為浸大僱員；

邱浩波先生 — 為浸大社會工作系顧問委員會主席；

- 黃幸怡女士 — 為浸大校董會及諮議會成員；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與浸大、傲林公司及環境資源管理公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 潘永祥博士 — 在香港城市大學工作，並在該大學位於九龍塘的宿舍居住；
- 蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業；以及
- 胡潔貞女士 — 其配偶是巴馬丹拿公司的集團董事。
以秘書的身分

106. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，以及邱浩波先生及何安誠先生已經離席。由於黃煥忠教授及黃幸怡女士涉及直接利益，他們應就此議項暫時離席。由於潘永祥博士所居住的教職員宿舍和蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，而胡潔貞女士涉及的利益極為間接，小組委員會同意他們可留在席上。

[黃煥忠教授及黃幸怡女士於此時離席。]

107. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬略為放寬建築物高度限制(由 13 層放寬至 17 層)，以作准許的教育機構用途(大學住宿和教學綜合樓)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 32 份公眾意見。當中，27 份來自浸大校友會、浸大學生事務處輔導長、浸大校友及教職員和公眾人士，表示支持這宗申請；三份來自個別人士，表示反對；兩份分別來自一名九龍城區議會議員和一名個別人士，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 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。自上次於二零一六年獲批略為放寬建築物高度限制的規劃許可後，申請人已着手就擬議發展進行詳細設計和考慮技術方面事宜。為回應持份者的關注和避免對四周環境造成干擾，申請人建議把建築物的高度進一步增加至 17 層。教育局局長及大學教育資助委員會已就放寬申請地點的擬議發展的建築物高度限制給予政策支持。相比已核准的方案，現時這個方案所採用的梯級式建築物高度，可為申請地點及浸大聯福道的校園建築羣增添視覺趣味。現時這個方案的建築物高度與四周的發展並非不相協調，不大可能會對區內的視覺特色造成重大的負面影響。這宗申請大致符合分區計劃大綱圖《說明書》所訂有關考慮略為放寬建築物高度限制的準則(c)及(d)。從景觀、視覺和空氣流通角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但鼓勵申請人在街道上和樓上各層種植更多樹木。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

108. 因應所接獲的公眾意見，一些委員詢問擬議發展有什麼設施會開放予公眾使用，以及有關設施的開放時間。高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然這宗申請並無提供關於何種設施會對外開放的資料，但浸大先前在諮詢區議會時曾表示，多項設施(包括會議室、多功能活動室、飯堂及位於三樓的戶外平台)將會在浸大劃出的特定時間內開放予公眾使用；以及

- (b) 公眾可使用位於地面的休憩用地和通路，該等地方不會豎設圍欄。

商議部分

109. 一些委員表示欣賞申請人致力優化這個方案，以期改善綜合樓及其四周的採光和通風。此外，一些委員作出陳述，要點如下：

- (a) 應鼓勵各大學除為學生提供設施外，還應開放更多設施供公眾使用；
- (b) 應進一步改善這個方案的垂直設計，使綜合樓更為開揚；以及
- (c) 經修訂的設計可提供更多共用空間以便進行社交活動。就這方面而言，開放設施供公眾使用，可促進社會共融。

110. 委員普遍支持這宗略為放寬建築物高度限制的申請。一名委員建議額外加入一項指引性質的條款，建議申請人進一步研究讓公眾可更便利地使用有關設施的方法。委員表示同意。

111. 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二零二三年四月十二日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議發展不得超過申請人建議的建築物高度；
- (b) 就擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨車位及行人過路設施，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；
- (c) 就擬議發展提交經修訂的交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；

- (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噪音緩解措施，而有關報告及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；
- (e) 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；
- (f) 落實上述規劃許可附帶條件(e)項的排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關報告及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
- (g) 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市規劃委員會的要求。」

112. 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及下述額外條款：

「(f) 申請人須研究讓公眾可更便利地使用有關設施的方法。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。麥先生於此時離席。]

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議]

A/K7/115

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶的九龍何文田街 5 至 7 號的現有建築物高度(「一層停車場之上加 11 層」)至「兩層停車場之上加 11 層」，以作准許的住宅發展用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/115A 號)

113. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。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；
- 何安誠先生 — 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。

114. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉黎庭康先生因事未能出席會議，而何安誠先生已經離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。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。

116. 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 20

其他事項

117. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。