

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年六月二十一日上午九時舉行的
第 629 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

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

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

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
龍小玉女士

秘書

因事缺席

楊偉誠博士

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

黃煥忠教授

列席者

總城市規劃師／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
薛慶裕先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年五月三十一日第 628 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，給委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 628 次會議記錄草擬本後，收到第 44(b)段最後一句及第 47 段倒數第二句的下列擬議修訂：

「44(b)……並無考慮採用其他類型的門，**包括垂直捲閘**」以及

“47……一名委員認為，採用玻璃摺門會令連接行人路的地面**空間受限入口闊度變窄**，入口附近的大門設計可再作改善(**例如改為垂直捲閘**)，以增加行人路的空間……”

2. 小組委員會同意在作出上述修訂後通過小組委員會二零一九年五月三十一日第 628 次會議記錄草擬本。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

[規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/118 為批給「略為放寬劃為「住宅(甲類)3」地帶的新界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)發展」的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/118 號)

4. 秘書報告，這宗申請是由 **Salisbury Company Limited**(下稱「SC 公司」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與 SC 公司有業務往來；以及 |
| 劉竟成先生 | — | 曾受僱於香港房屋協會(下稱「房協」)，而房協目前與杜立基公司有業務往來。 |

5. 由於黎庭康先生和劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

6. 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) 為批給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)發展的規劃許可續期三年；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；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。增加臨時補習學校的總樓面面積，不會令發展的體積實際上有所增加。學校與這座獨立式商業大廈內的其他用途並非不相協調。這宗申請符合《城市規劃委員會規劃指引：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》(規劃指引編號 40)，因為相關的政府決策局和部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。該處所涉及三宗作同一臨時用途的先前獲批准申請，而且放寬的總樓面面積相同。這宗申請亦符合規劃指引編號 34C，因為規劃情況自批出先前的臨時許可後並無重大改變；為規劃許可續期不會帶來不良的規劃影響；以及申請人已履行先前規劃許可的附帶條件。根據《香港規劃標準與準則》，該區有充足幼稚園課室，以滿足荃灣西的未來需求。由於這宗申請屬臨時性質，為期三年，因此不大可能妨礙有關處所作幼稚園用途的長期規劃，以服務該區居民；待該臨時規劃許可期限屆滿後，屆時可進一步檢討幼稚園的需求。

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應委員的提問時表示，申請地點先前劃為「綜合發展區」地帶，目的是為前生力啤酒廠進行綜合重建；把設立幼稚園的規定納入「綜合發展區」地帶的規劃大綱，是基於當時的人口和需求預測而作出的。設立整體總樓面面積不少於 670 平方米的幼稚園的規定，其後亦納入「綜合發展區」用地的地契內。根據地政總署荃灣及葵青地政專員指，有關處所目前獲發短期豁免書，以作

學校及補習服務用途。鑑於該區幼稚園學齡兒童的人口正不斷下降，對幼稚園的需求亦有所減少，而有關分區計劃大綱圖所涵蓋範圍內的幼稚園供應數目足以滿足未來的需求。

商議部分

8. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年六月二十五日至二零二二年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，須時刻保養設置在申請地點的現有消防裝置，確保其操作性能良好；以及
- (b) 如在規劃許可有效期內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，並會即時撤銷，不再另行通知。」

9. 小組委員會亦同意告知申請人，留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，根據地契，不論幼稚園的大小，只有最多670平方米可以豁免計算在總樓面面積內。

[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，解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/151 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16至94號及英皇道983至987A號闢設辦公室，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/H21/151號)

10. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的合資公司豐致有限公司提交。仲量聯行有限公司(下稱「仲量聯行」)、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」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。申請地點位於鰂魚涌。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 馮英偉先生 | — 與配偶在鰂魚涌共同擁有一個單位； |
| 何安誠先生 | — 目前與太古公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來；他在鰂魚涌擁有一個單位； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與恒基公司、太古公司、仲量聯行、弘達公司及呂元祥公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 過往與恒基公司和弘達公司有業務往來； |
| 關偉昌先生
(民政事務總署
總工程師(工程)) | — 與配偶在鰂魚涌共同擁有兩個單位；以及 |
| 黃善永先生
(地政總署
助理署長(區域1)) | — 與配偶在鰂魚涌共同擁有一個單位。 |

11. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及馮英偉先生和余烽立先生因事未能出席會議。由於何安誠先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，而關偉昌先生和黃善永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

12. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年六月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

13. 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。

九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/121 擬在劃為「綜合發展區(4)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘東源街 18 號油塘海旁地段第 58、59、60、61 及 62 號和毗連政府土地進行住宅發展 (都會規劃小組委員會文件第 A/K15/121 號)

14. 小組委員會備悉，申請人的代表在公布有關會議議程後提交進一步資料，為這宗申請作出補充。根據《城市規劃條例》，進一步資料須供公眾查閱，因此須改期考慮這宗申請。

議程項目 6

其他事項

15. 餘無別事，會議於上午九時二十分結束。