

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年二月五日上午九時舉行的
第 665 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

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

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長(市區)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

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)

張家樂先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會

林達良先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議會以視像會議形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年一月二十二日第 664 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二一年一月二十二日第 664 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K10/4

申請修訂《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》，把劃為「政府、機構或社區」地帶位於九龍九龍城龍崗道 40 號的申請地點的建築物高度限制由 3 層修訂為主水平基準上 45 米

(都會規劃小組委員會文件第 Y/K10/4 號)

4. 秘書報告，申請地點位於馬頭角。謝祥興先生已就此議項申報利益，因為其近親在馬頭角擁有一個單位。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於謝祥興先生近親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。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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，以回應政府部門的意見(包括來自運輸署及環境保護署的意見)。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。小組委員會亦同意，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。

荃灣及西九龍區

議程項目4

[公開會議]

擬修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》

(都會規劃小組委員會文件第 1/21 號)

7. 秘書報告，建議的修訂涉及荃灣多幅用地，包括兩幅私營房屋用地、兩幅公營房屋用地和一幅私營房屋用地。路政署已就該兩幅私營房屋用地進行一項工程可行性研究。澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是參與該研究的其中一家顧問公司。所涉的兩幅公營房屋用地將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行發展。土木工程拓展署已就該兩幅公營房屋用地進行工程可行性研究，該兩項研究的顧問公司分別為博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)和科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)。此外，所涉的一幅私營房屋用地旨在

推展小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/TW/13)所作的決定。該宗申請由安寧控股有限公司(下稱「安寧公司」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 謝俊達先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的
身分) | — 以民政事務總署署長代表的身分擔任房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與房委會、澳昱冠公司、博威公司、科進公司、安寧公司、王歐陽公司和莫特麥克唐納公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會和莫特麥克唐納公司有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 其配偶是房屋署(房委會的執行機關)的僱員，但並不涉及規劃工作； |
| 余烽立先生 | — 為房委會轄下建築小組委員會委員，及目前與王歐陽公司有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來，並曾與房屋署(房委會的執行機關)商討房屋發展事宜； |
| 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個單位。 |

8. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於建議的修訂(包括有關公營房屋發展的修訂)屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此上述委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於黎庭康先生、何安誠先生、余烽立先生及劉竟成先生並無參與有關的修訂項目，而蔡德昇先生配偶的公司和伍灼宜教授配偶擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉的用地，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

9. 下列政府代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

馮志慧女士	—	荃灣及西九龍規劃專員
伍家恕先生	—	高級城市規劃師／荃灣及西九龍
楊曉嵐女士	—	城市規劃師／荃灣及西九龍
謝佩霖女士	—	城市規劃師／荃灣及西九龍

土木工程拓展署

梁池歡先生	—	總工程師／專責事務(工程)
李桂榮先生	—	高級工程師 5／專責事務(工程)
司徒雪雯女士	—	高級工程師 4／專責事務(工程)
鄭昆沛先生	—	工程師 6／專責事務(工程)
李培生先生	—	項目統籌／2(西)

房屋署

陳禮璋先生	—	高級規劃師／8
-------	---	---------

歐陽坤先生	—	規劃師／15
黎心怡女士	—	規劃師／31
<u>路政署</u>		
彭達榮先生	—	高級區域工程師／一般職務(4)
黃家良先生	—	區域工程師／一般職務(4)A
<u>運輸署</u>		
周啓鏗先生	—	高級工程師／荃灣
張劍虹先生	—	工程師／荃灣 2
<u>水務署</u>		
關慕賢女士	—	高級工程師／成本估計
<u>顧問公司</u>		
C.H. Sze 先生	—	萬利仕(亞洲)顧問有限公司
W.M. Li 先生	—	澳昱冠公司
H.T. Ling 女士	—	澳昱冠公司
Dennis M.H. Ngai 先生	—	IRESK Hong Kong Limited
勞智行先生	—	博威公司
Calvin C.W. Li 先生	—	科進公司

10. 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生借助投影片簡介文件詳載的建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 為應付本港對房屋用地的迫切需求，當局建議把四幅具房屋發展潛力的用地，包括位於荃灣新市鎮西面邊陲油柑頭的兩幅「綠化地帶」用地(項目 A 和 B)供發展私人住宅，以及位於象山邨附近的一幅用地(項目 C)和位於國瑞路以南的一幅空置學校用地(項目 D)供房委會發展公營房屋；
- (b) 跟進小組委員會在二零二零年九月一日局部同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/TW/13)，建議把位於顯達路的一幅用地(項目 E)改劃作發展私人住宅；
- (c) 重新指定六幅「綜合發展區」用地(項目 F)，以反映已建成的發展；

對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的建議修訂

- (d) 項目 A：把位於屯門公路以北的油柑頭村附近的一幅用地(約 4.92 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以發展私營房屋，並把最大總樓面面積訂為 97 200 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 180 米；
- (e) 項目 B：把位於屯門公路以南的寶豐台的一幅用地(約 0.84 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)7」地帶，以發展私營房屋，並把最大總樓面面積訂為 29 200 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米；
- (f) 項目 C：主要是把位於象山邨附近的一幅用地(約 6.42 公頃)由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)20」地帶，以發展公營房屋，並把最高地積比率訂為 5.15 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 230 米；
- (g) 項目 D：把前葵涌公立學校的用地及毗連的政府土地(約 1.41 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)21」地帶，以發展公營房屋，並

把最高地積比率訂為 6.7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 145 米；

- (h) 項目 E：把位於顯達路的一幅用地(即現時顯達鄉村俱樂部所在地)(約 4 公頃)由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶，以發展私人住宅，並把最大總樓面面積訂為 49 300 平方米，而三個平台的最高建築物高度分別限為主水平基準上 194 米、200 米及 205 米，以及劃設非建築用地；
- (i) 項目 F1 至 F9：把六幅「綜合發展區」用地改劃為適當的土地用途地帶，以反映其發展現況；
- (j) 把行政長官會同行政會議批准的廣深港高速鐵路香港段鐵路方案納入分區計劃大綱圖，以供參考；

分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》的建議修訂

- (k) 已因應建議修訂及城規會公布的最新《法定圖則註釋總表》，建議相應修訂《註釋》和《說明書》；

技術評估

- (l) 相關政府部門已就該四幅擬議房屋用地(項目 A 至 D)進行交通、環境、視覺、空氣流通、景觀、樹木保育及其他方面的工程可行性研究及技術評估。工程可行性研究及技術評估確定，如能落實適切的緩解措施，擬議的房屋發展將不會造成無法克服的技術問題；

政府、機構及社區設施和休憩用地

- (m) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有和計劃關設的政府、機構及社區設施和休憩用地大致足夠應付整體規劃人口的需求；

- (n) 根據《香港規劃標準與準則》，區內中學課室、醫院病床、社區照顧服務設施及幼兒中心的供應會出現短缺。中學課室及醫院病床短缺可藉毗連地區的供應來解決。擬議的公營及私營房屋發展已加入相關的政府、機構及社區設施。至於社會福利設施的實際供應，會視乎社會福利署(下稱「社署」)在規劃及發展過程中所作的適切考慮而定；

部門意見

- (o) 相關政府決策局／部門對分區計劃大綱圖的建議修訂不表反對或沒有負面意見；

諮詢

- (p) 二零二零年十月九日，當局就建議修訂諮詢荃灣區議會。該區議會一致通過動議，反對提交建議修訂供小組委員會考慮，並促請規劃署全面回應他們關注的問題，包括樹木保護、交通容量及房屋組合，在再次諮詢荃灣區議會後，才提交給小組委員會考慮。荃灣區議會亦一致通過了另一項動議，反對項目A和B。其後，發展局於二零二一年二月一日就該兩項動議去信荃灣區議會，回應他們關注的問題；以及
- (q) 二零二零年十一月四日，當局就建議修訂諮詢荃灣鄉事委員會。荃灣鄉事委員會主要就項目A、B、D和E的技術問題表示關注，並建議研究在項目D提供社會福利設施(包括為荃灣鄉事委員會提供一個永久場地)。

[馮英偉先生在規劃署簡介期間到席。]

11. 規劃署的代表陳述完畢後，主席請委員提問。

項目A及B(油柑頭村附近及在寶豐台的擬議私營房屋用地)

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 建議把兩幅「綠化地帶」用地作私營房屋發展的理據；
- (b) 項目 A 及 B 的土地界線如何劃定；
- (c) 兩幅私營房屋用地日後出售時，對興建單位的數目有否限制或彈性；
- (d) 有否就兩幅私營房屋用地訂明美化景觀的規定；
- (e) 項目 A 的擬議發展項目對附近的大欖郊野公園及「綠化地帶」範圍有何潛在影響；
- (f) 擬議房屋發展項目對附近位於項目 A 北面的引水道有何潛在影響，以及會否為該引水道預留緩衝區；
- (g) 荃灣區議員就交通事宜提出什麼關注事項、用地的行人暢達度及公共運輸安排如何，以及擬議道路改善工程的負責各方為何；
- (h) 油柑頭村是否原居鄉村，近年有否收過小型屋宇申請；
- (i) 項目 A 的擬議發展項目對油柑頭村宗祠會否有影響；
- (j) 有否就項目 A 及 B 下建議的社會福利設施訂明任何特別規定、有否關於私營房屋發展項目內管理社會福利設施的先例，以及有何潛在管理問題；
- (k) 分別在項目 A 和 B 下建議的嚴重弱智人士宿舍及弱智人士輔助宿舍有何不同之處；
- (l) 荃灣區議會對項目 A 及 B 的最新立場；以及
- (m) 政府會否建造隔音屏障從源頭緩解對擬議發展項目的噪音影響。

13. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士、規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生及路政署高級區域工程師／一般職務(4)彭達榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府為了在短中期達到並加快房屋土地供應目標，一直持續進行土地用途檢討，包括對各種作短期用途的政府土地進行檢討，以及對「綠化地帶」土地進行檢討，以期物色更多合適用地作住宅發展。這兩幅「綠化地帶」土地就是在檢討「綠化地帶」土地的第二階段時，基於其位置接近市區、現有的基礎設施，以及保育價值低而被揀選。政府已為兩幅用地進行相關技術評估；
- (b) 項目 A 的土地界線大致依循現有的特質和天然地勢，包括北面的現有引水道和接駁道路、西面的私人土地和油柑頭村、南面的屯門公路和天然地勢，以及東面的一條荒廢的行人徑和天然地勢；項目 B 的土地界線東面是寶豐路、南面是現有的私人發展項目、西面和北面均為天然地勢；
- (c) 建議的單位數目只是基於指示性方案作出的估計。日後的賣地條件不會對兩幅房屋用地的單位數目施加限制。政府會容許發展商按詳細設計及賣地條件靈活決定單位數目和面積；
- (d) 兩幅用地須遵循賣地條件訂明的相關樹木保育及景觀條款；
- (e) 項目 A 與大欖郊野公園之間的最短距離約為 86 米，而用地與郊野公園之間的土地會保留作「綠化地帶」以作為緩衝區。預計不會對郊野公園及引水道北面較遠處的「綠化地帶」範圍造成不良影響；
- (f) 一般而言，具高保育價值的天然河溪倘位於發展用地內均會盡量予以保留，亦會為河道預留緩衝區的問題向漁農自然護理署(下稱「漁護署」)徵詢意見。就項目 A 而言，毗鄰的引水道並非天然河溪，並無高保育價值。當局已諮詢漁護署及水務署，兩

個部門對擬議發展及其土地界線不表反對。項目 A 的賣地條件會加入須進行供水影響評估的規定，以評估及緩解對引水道的影響(如有的話)；

- (g) 兩幅用地均連接現有寶豐路，由於受到土地和地形限制，不可能增加通往其他道路的接駁路而不影響毗鄰的油柑頭村。為應付兩個擬議發展項目帶來的額外車流，建議進行道路改善工程，把寶豐路由約 5 米擴闊至 7.9 米，而道路兩邊的行人路則大致闊 2 米。擬議道路改善工程的詳細實施情況會作進一步調查。路政署進行的交通影響評估顯示，兩個擬議發展項目帶來的交通影響可予接受。建議在兩塊用地闢設公共交通的停車灣，日後居民亦可徒步經寶豐路前往附近的住宅項目(例如麗城花園及灣景花園)乘搭其他公共交通工具；
- (h) 油柑頭村是從其他地方搬來的原居鄉村，其「鄉村擴展區」界線與現時的「鄉村式發展」地帶的界線相近。近年並無接獲小型屋宇建屋申請；
- (i) 油柑頭村的祠堂不會受項目 A 的擬議發展項目的建造工程影響；
- (j) 與其他一些社會福利設施般相若，嚴重弱智人士宿舍暨展能中心及弱智人士輔助宿舍按《香港規劃標準與準則》的規定，不能建於離地面超過 24 米高度的位置。兩項設施已包括在交通影響評估內，以供評估。如社會福利署提出加入其他規定，有關規定會適當納入賣地條件內。在其他地區(例如啟德)曾有先例在賣地條件內加入須在私人房屋發展項目內提供社會福利設施(包括中度弱智人士宿舍)的相關規定。至於具體的管理安排，包括涉及擬議發展項目內的私人住宅部分和社會福利設施的管理安排，會根據地政總署的既定做法適當納入賣地條件內；
- (k) 嚴重弱智人士宿舍是為缺乏基本自理能力及需要專人照顧及護理的嚴重弱智人士提供住宿服務，而弱

智人士輔助宿舍是為有能力過半獨立生活並只需在日常生活上給予有限度協助的人士提供家庭式的住宿服務，有關入住人士可在日間往其他地點工作或接受培訓；

- (l) 荃灣區議會對項目 A 和 B 的立場仍是文件第 15.2(a)至 15.2(d)段及第 15.3 段摘要中所述的一樣；以及
- (m) 屯門公路相關路段現時已設有隔音屏障，可緩解對擬議發展項目的噪音影響。

項目 C(象山邨附近的擬議公營房屋用地)

14. 一些委員提出下列問題：

- (a) 荃灣二號食水配水庫有否文物價值；
- (b) 注意到附近的現有學校和象山邨的一間學校由於人口老化導致需求不大，已於十年前停辦，何以仍建議在該用地興建一所設有 30 間課室的小學，以及相關的交通影響為何；
- (c) 擬議發展就通往周邊地區的行人接駁設施和公共交通安排為何；以及
- (d) 留意到建築物的布局因高鐵的走線而受到限制，增加擬議政府、機構或社區大樓的建築物高度以提供更多政府、機構或社區設施是否可行。

15. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士、土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生和土木工程拓展署高級工程師 4／專責事務(工程)司徒雪雯女士作出以下回應，要點如下：

- (a) 荃灣二號食水配水庫於八十年代興建，屬混凝土構築物，並無重要文物價值；

- (b) 該小學是與教育局商議後建議興建的。教育局認為，基於項目 C 及 D 所涉及的擬議公營房屋發展帶來的人口增長，應在該用地內闢設一間小學。與擬議的公營房屋發展相比，該小學引致的交通流量微不足道。根據已進行的交通影響評估，預計該小學不會對交通造成重大的不良影響。規劃署會與教育局進一步商討，以取得區內小學的最新供求情況；
- (c) 擬議公營房屋發展將經象山邨西路和梨樹路與附近現有的發展項目連接。除現時設於梨木樹村和象山邨附近的公共交通設施外，擬議發展內還將闢設一個新的公共交通交匯處，以滿足日後新增的需求；以及
- (d) 高鐵經該用地下方走線所帶來的技術限制已作出適當考慮。土木工程拓展署已就相關保護鐵路的要求諮詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)。該署就日後的公營房屋發展提出地盤平整工程建議時已考慮有關要求。建築物高度較低的非住宅大樓和小學將設於鐵路保護區內或附近。倘進一步增加這些樓宇的建築物高度，可能無法符合保護鐵路的要求。

項目 D(於前葵涌公立學校用地的擬設公營房屋用地)

16. 一些委員提出下列問題：

- (a) 鑑於葵涌公立學校曾長時間服務區內人士，有否保育其歷史及文化元素的措施；
- (b) 有否評估該用地的歷史及文化價值；
- (c) 將會落實地盤平整工程的詳情；以及
- (d) 如何緩減項目 D 所涉概略發展計劃內的平台對行人環境可能造成的通風影響。

17. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士、規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生、土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生和土木工程拓展署高級工程師 5／專責事務(工程)李桂榮先生作出以下回應，要點如下：

- (a) 葵涌公立學校由六十年代開始在該用地營辦，七十年代進行擴建，但於二零零九年停辦。當局曾就擬議計劃諮詢荃灣鄉事委員會。該會委員認同可在日後發展中保留公立學校一些具較高文化價值的元素(例如紀念照片)。與房屋署商討後，該署同意日後的發展會盡量保留並納入這些元素，並會就此再諮詢荃灣鄉事委員會。土木工程拓展署在拆卸樓宇構築物時會倍加謹慎；
- (b) 已對公立學校進行實地考察和調查，相關調查材料已於二零一九年七月交給古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)進行初步評估。古蹟辦表示，未必需要保留公立學校。話雖如此，土木工程拓展署會在拆卸工程前，對荒廢的樓宇構築物及元件進行詳細的調查和記錄；
- (c) 將就擬議的公營房屋發展進行地盤平整工程，而日後的地盤高度將配合國瑞路約在主水平基準上 16 米的高度；以及
- (d) 已就擬議發展進行空氣流通評估(專家評估)，並證明擬議發展不會對行人環境造成重大的不良通風影響。當局建議採取緩解措施，包括在樓宇之間闢設闊 15 米的建築物間距，把青山公路—葵涌段的建築物向後移，以減輕對空氣流通的影響。此外，房屋署會在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以進一步評估擬議發展的影響。擬議公營房屋發展的建築設計亦會遵循《可持續建築設計指引》的要求。

其他一般事宜

18. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 當局有否評估擬議公營房屋發展項目對交通的影響；
- (b) 擬議公營房屋發展項目的園景區會否採用環保設計；
- (c) 擬議社會福利設施的選址是根據什麼因素決定，以及所進行的技術評估有否考慮這些設施造成的影響；以及
- (d) 現時建議關設的社會福利設施會否全部設於兩個公營房屋發展項目內。

19. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員／馮志慧女士及土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局已評估擬議公營房屋用地及相關的政府、機構及社區設施對交通的影響。預料對整體交通造成的影響可以接受，而運輸署亦對改劃土地用途地帶的建議不表反對；
- (b) 當局會在擬議公營房屋發展項目的詳細設計中，盡可能採用環保設計措施；
- (c) 一般而言，當有具潛力提供社會福利設施的用地時，當局會諮詢社會福利署。這次修訂分區計劃大綱圖所擬議的社會福利設施類別，是由社會福利署根據該區的人口情況及需求而建議。社會福利設施造成的影響已納入技術評估內，以評估技術可行性；以及
- (d) 當局會在公營房屋發展項目施工階段後，檢討和更新有關項目提供的社會福利設施，以配合當地社區當時的需求。

20. 一些委員對於項目 A 及 B 的擬議私營房屋發展項目可能對生態和環境造成的影響、屯門公路可能對擬議發展項目造成

的噪音影響，以及擬議發展項目的行人暢達性表示關注。一名委員就本港公立學校的供應、這些公立學校與當地社區的關係，以及潛在的文化價值，提供了一些背景資料。該名委員亦關注到古蹟辦未必能全面地評估項目 D 涉及的前葵涌公立學校的非物質文化及文化價值，以及社會意義，因為古蹟辦可能會較為重視個別建築物／構築物的歷史建築特色。

21. 除了上述的修訂項目外，委員對分區計劃大綱圖的其他擬議修訂項目沒有意見或問題。

22. 有見於規劃署及相關政府部門一直努力推展分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，而這些修訂項目亦獲多項技術評估支持，數名委員認為相關政府部門日後應就分區計劃大綱圖的修訂項目，與當區居民及市民大眾建立更有效的溝通方式。一名委員亦問及諮詢荃灣區議會的過程細節。規劃署荃灣及西九龍規劃專員／馮志慧女士回應時表示，相關資料(包括發展參數、擬議設施及技術評估結果)已載於有關的荃灣區議會文件，並於二零二零年十月九日的荃灣區議會會議中作簡介。為回應荃灣區議員在荃灣區議會會議中提出的關注，包括對交通造成的負面影響及砍伐樹木的情況，政府人員已詳細解釋擬議發展的地盤限制，而相關的技術評估已評估可能造成的影響，並建議相關的緩解措施。雖然技術評估報告仍在進行最後修訂，但在荃灣區議會會議中簡介的評估結果仍屬有效。有見於荃灣區議會提出的關注，發展局於二零二一年二月一日致函荃灣區議會，信中包括一條連結，供荃灣區議員下載小組委員會收到的文件。技術評估報告亦夾附於該文件內。

23. 主席回應一名委員的提問時解釋，倘分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目獲小組委員會同意，分區計劃大綱草圖及其《註釋》連同經修訂的《說明書》會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱，而公眾人士亦可提交申述。委員備悉，文件所載的擬議房屋發展項目的計劃內容只屬參考性質，須視乎進一步評估及詳細設計而定。所有相關資料已經公開，以供公眾參閱，當中包括文件夾附的技術評估報告。一名委員表示，應在公眾諮詢過程中讓公眾人士知悉上述資料。

[楊偉誠博士此時到席，而黎庭康先生在答問部分進行期間離席。]

24. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意建議對《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》作出的修訂，並同意載於文件附件 II 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/33A》(展示後將重新編號為 S/TW/34)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/33A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

25. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[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5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/511 擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣
灰窰角街12至16號改裝整幢現有工業大廈
作食肆、商店及服務行業、辦公室、藝術工作室
(直接提供服務或貨品者除外)、資訊科技及電訊業
和研究所、設計及發展中心用途
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/511E號)

26. 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 — 其配偶擔任董事的一間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個單位。

27. 由於蔡德昇先生配偶的公司和伍灼宜教授的配偶所擁有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。

簡介和提問部分

28. 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) 擬改裝整幢現有建築物作食肆、商店及服務行業、辦公室、藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)、資訊科技及電訊業和研究所、設計及發展中心用途；

(c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 13 份公眾意見。當中，兩份來自個別人士，表示支持這宗申請；八份來自個別人士，表示反對這宗申請；另有三份分別來自一名爵悅庭的居民和爵悅庭業主立案法團的代表，包含支持和反對的意見。主要的意見載於文件第 11 段；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。雖然把整幢大廈改裝作商業及辦公室性質的建議，不符合「工業」地帶的規劃意向，但在六項擬議用途中，有三項(包括「藝術工作室」、「資訊科技及電訊業」和「研究所、設計及發展中心」)為經常准許的用途，而其餘三項(即「食肆」、「商店及服務行業」和「辦公室」)則屬於向城規會提出申請或會獲得批准的用途。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D。根據擬議計劃，建築物高度將增加至不高於主水平基準上 50.52 米，有關高度並無超出分區計劃大綱圖就「工業」地帶所訂的相關限制。有關建議提出把經改裝樓面空間的 10% 用於政府指定的用途，符合政府新推出的活化工業大廈(下稱「工廈」)政策措施。發展局局長對這宗申請給予政策上的支持。雖然泊車設施會有所不足，但鑑於地盤限制，運輸署署長不反對這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

29. 一些委員提出以下問題：

- (a) 須取得規劃許可的申請用途所佔百分比為何；
- (b) 可否把 5 樓至 10 樓僅限作「辦公室」用途；
- (c) 有否規定必須符合可持續建築設計；
- (d) 是否有計劃把現有行人通道網絡延伸至此工業區；

- (e) 現在這宗申請的性質為何，是否有同類申請的資料；
- (f) 兩輪活化工廈計劃所提出的措施為何：以及
- (g) 在「工業」地帶內把整幢工廈改裝作商業用途有何限制。與「商業」地帶內的商業發展項目比較，有何分別。

30. 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) 有關工廈改裝後，須取得規劃許可的用途佔整體總樓面面積約 40%。不過，這個百分比只屬粗略估算，因為有一些樓層(即 5 樓至 12 樓)包含須取得和不須取得規劃許可的用途，而目前並無有關各個用途的細分資料；
- (b) 倘申請獲得批准，5 樓至 10 樓可撥作「辦公室」用途；
- (c) 由於技術方面的限制，申請人沒有提議增加綠化面積或進行垂直綠化。不過，倘申請人就環保／適意設施及／或非強制性／非必要機房申請總樓面面積寬免，有關建議便須符合《可持續建築設計指引》的要求；
- (d) 由於有關工業區大部分為私人地段，政府沒有計劃把現有的行人通道網絡進一步延伸至此區；
- (e) 目前這宗申請涉及把「工業」地帶內一幢現有工廈整幢改裝，而在該工廈擬作的六項用途中有三項須取得規劃許可。自從第一輪活化工廈計劃於二零一零年公布以來，在該分區計劃大綱圖的「工業」地帶內有四宗涉及改裝整幢工廈的同類申請，但全部均被拒絕。其中一宗申請被拒絕，原因是有關工廈乃為特定用途而建，應用作有關特定用途。其餘三

宗申請被拒絕，主要理由是無法提供足夠的泊車及上落客貨設施；

- (f) 第一輪活化工廈計劃的主要措施包括免收地契豁免書費用，以提供誘因推動私人業主改裝位於「商業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶以及「工業」地帶內而樓齡為 15 年或以上的整幢工廈。第二輪活化工廈計劃於二零一八年公布。該計劃就涉及改裝整幢工廈的個案提出一項新增要求，規定業主須將經改裝樓面空間的 10% 用於政府指定的用途。此外，第二輪計劃推出的另一項新措施是，放寬最高核准非住用地積比率，上限為 20%，以提供誘因推動私人業主重建於 1987 年前落成而位於主要市區及新市鎮「住宅」地帶以外的工廈；以及
- (g) 根據分區計劃大綱圖「工業」地帶的《註釋》，只有辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作和與工業用途有關的辦公室)屬經常准許的用途，因此「工業」地帶下的辦公室用途一般有較多限制。目前這宗申請的六項擬議用途中，有三項(包括「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」、「資訊科技及電訊業」和「研究所、設計及發展中心」用途)屬經常准許的用途，而且與低污染工業相關。為免妨礙落實申請地點的長遠規劃意向，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議規劃許可的有效期為有關建築物的整個使用期。一旦進行重建，申請地點須遵從在重建當時有效的分區計劃大綱圖所訂的用途地帶及發展限制。

商議部分

31. 委員普遍支持這項改裝整幢工廈的建議，因為透過活化，可把現有工廈改作建議的新用途，並可改善和翻新建築物的設施。一些委員認為有關工廈或有空間加入可持續建築設計元素和改善整體建築環境。委員備悉，規劃署已建議加入指引性質的條款，建議申請人符合有關可持續建築設計的規定，倘

申請人就任何環保／適意設施及／或非強制性／非必要機房申請總樓面面積寬免，則《可持續建築設計指引》所載的先決條件亦適用於申請地點。儘管委員明白由於技術方面的限制(例如荷載規定)，可能難以在該幢現有工廈採用大量可持續建築設計元素，但他們同意加入一項指引性質的條款，以鼓勵申請人探討是否可在有關發展內適當地加入合適的可持續建築設計元素。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二五年二月五日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展提交最新的排污影響評估報告，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實上文附帶條件(b)項所述的擬議發展最新排污影響評估報告內提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

33. 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，以及下列新增的指引性質的條款：

- 「應探討是否可在有關發展內適當地加入合適的可持續建築設計元素。」

[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。他此時離席。]

[黃煥忠教授此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/820 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍長沙灣大南西街 1016 至 1018 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/K5/820A 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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——小組委員會在二零二零年九月十八日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料及就擬議計劃的建築設計和景觀處理(特別是行人路面的後移範圍)作出澄清；
- (b) 擬略為放寬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)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 5 段；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請是為了把申請地點一幢現有工業大廈重建為一幢 29 層工業大廈作准許的非污染工業用途，而申請把地積比率限制由 12 倍略為放寬至 14.3998 倍(即 +2.3998 倍或 +20%)，建築物高度則仍然符合分區計劃大綱圖所訂的限制。為回應小組委員會的關注，申請人已提交進一步資料以完善建議計劃，並已作出澄清，包

括在後移範圍栽種樹木而非放置花槽；地段邊界栽種的樹木不會侵佔公共行人路，以疏導人流；負責日後在後移範圍(將劃為「公用地方」)內管理栽種樹木的工作；把整體綠化範圍由 20% 增加至 22.827%；以及利用再造雨水進行灌溉。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，經修訂的計劃可進一步改善建築物前方的行人環境及增強視覺上的美感。運輸署署長考慮到申請人建議會在後移範圍栽種樹木，認為公眾行人路的服務水平可予接受。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

35. 一些委員問及修訂計劃下的額外的規劃及設計優點詳情。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然申請人沒就後移範圍內會栽種樹木的確切品種提供資料，但在由同一申請人就同一地區提交的同類申請中，申請人建議栽種生長速度慢的品種，因無須頻密修葺以維持樹木在適當高度。此外，申請人會在詳細設計階段就樹木品種的問題諮詢註冊園境師；
- (b) 至於選址進行垂直綠化方面，申請人可能認為大南西街與永康街的街角是當眼位置，因此建議在該街的斜角進行垂直綠化；以及
- (c) 申請人建議沿全部三幢大廈的邊緣建一個闊 1.5 米的無間斷簷篷。該簷篷或會計入總樓面面積。倘因興建該簷篷所增加的一些總樓面面積在提交建築圖則階段不獲豁免，申請人會將該等總樓面面積計入擬議發展項目內。

商議部分

36. 委員大致認為申請人提交的進一步資料已見明確改善，亦能回應小組委員會先前的關注事項。一名委員認為倘面向大南西街的外牆亦能進行垂直綠化，將帶來更大益處。

37. 一些委員認為修訂計劃可為同類申請立下良好先例，作出仿效，並就香港垂直綠化的成功例子作出討論。委員備悉，在第二輪長沙灣地區活化工廈計劃獲批准的申請仍處於提交建築圖則階段，故目前沒有實施垂直綠化的例子可供委員參考。委員同意須加入指引性質的條款，以提醒申請人在詳細設計中須妥善考慮綠化設施的長遠管理和保養。

38. 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。有關規劃許可有效期至二零二五年二月五日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計及提供泊車設施、上落客貨車位及汽車通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交擬議發展項目的最新排污影響評估，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 就上文(b)項條件而言，落實擬議發展項目的最新排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

39. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 F-1X 所載的指引性質的條款和下列額外施加的指引性質的條款：

「在詳細設計中須妥善考慮綠化設施的長遠管理和保養。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/828 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座地下 C2 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/K5/828A 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；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。申請的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向，而且與區內轉變中的土地用途特色和同一幢工廈的其他用途亦互相協調。申請的用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為該用途在消防安全、交通及基礎設施方面，不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。所涉工廈地面一層獲小組委員會批准的合計商用樓面面積為 460 平方米，相等於設有噴灑系統的工業樓宇的最大准許面積上限。自二零零一年以來，該工廈地面一層共有 24 宗同類申請獲得小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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(即在二零二一年八月五日或之前)，提交並落實消防裝置及滅火水源建議，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(a)，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

43. 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／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K16/43 在劃為「綜合發展區」地帶的九龍荔枝角寶輪街 9 號 5 樓及 6 樓作食肆、辦公室、商店及服務行業，以及康體文娛場所用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/43 號)

44. 秘書報告，這宗申請由載通國際控股有限公司(部分擁有權屬於新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)擁有)的附屬公司 LCK Real Estate Limited 提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與新鴻基公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；以及
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而該機構曾獲新鴻基公司贊助。

45. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已經離席。由於何安誠先生和余烽立先生涉及直接利益，委員同意他們可留在席上，但不得參與討論。由於羅淑君女士所涉利益間接，因此小組委員會同意她可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人在二零二一年一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。

47. 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9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/591 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍大角咀必發道 71 號至 75 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業發展(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/K3/591 號)

48. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的其中一間顧問公司。劉竟成先生是香港房屋協會的前僱員，而該協會與杜立基公司有業務往來，劉先生因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年一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。

港島區

議程項目10

第16條申請

[公開會議]

A/H5/415

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港灣仔皇后大道東72至76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/H5/415號)

51. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年一月二十一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。

九龍區

議程項目11

第16條申請

[公開會議]

A/K10/265 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的九龍馬頭角木廠街及宋皇臺道九龍內地段第6342號、第6344號、第7427號、第7629號、第7630號、第7631號及第7632號進行綜合住宅和商業(商店及服務行業)發展(都會規劃小組委員會文件第A/K10/265B號)

53. 秘書報告，申請地點位於馬頭角。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)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 — 其前公司與亞設貝佳公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；以及
- 謝祥興先生 — 其近親在馬頭角擁有一個單位。

54. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，而謝祥興先生的近親所擁有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。

55. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年一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，以回應政府部門的意見。這是申請人第三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，包括就政府部門意見作出的回應、交通影響評估的補充資料、經修

訂的總綱發展藍圖及園景設計總圖，以及有關排污及排水、通風、空氣質素和噪音的經修訂技術評估。

56. 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。由於這是第三次延期，而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。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/797

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)3」地帶的九龍安達臣道石礦場發展區 R2-5 及 R2-8 用地的政府土地的地積比率，以作「社會福利設施」、「學校(幼稚園)」、「學校(未另有列明者)」、「商店及服務行業」、「街市」、「食肆」、「機構用途(未另有列明者)」和「娛樂場所」用途，以及略為放寬建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/797 號)

57. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 謝俊達先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司曾與房委會有業務往來； |

- 何安誠先生 — 目前與房委會有業務往來；
- 潘永祥博士 — 其配偶是房屋署(房委會的執行機關)的僱員，但並不涉及規劃工作；
- 余烽立先生 — 為房委會轄下建築小組委員會委員；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，該會涉及有關與房屋署(房委會的執行機關)商討的房屋發展問題。

58. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。由於謝俊達先生、何安誠先生和余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於潘永祥博士所涉利益間接，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。

59. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年一月二十八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。

60. 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。小組委員會亦同意，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。

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。

63. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年一月二十八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。

64. 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。小組委員會亦同意，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。

議程項目14

第16條申請

[公開會議]

A/K18/338 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘林肯道5號闢設學校(小學)
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/338號)

65. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。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家公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生 一 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；以及

蔡德昇先生 一 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。

66. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生未有參與這宗申請，以及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，因此小組委員會同意他們可留在席上。

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

68. 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 15

其他事項

69. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。