

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年五月十二日上午九時舉行的
第 580 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

霍偉棟博士

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

廖迪生教授

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)
彭偉成先生

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)
張偉雄先生

地政總署助理署長(區域 1)
李建毅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

林光祺先生

劉興達先生

何安誠先生

黃幸怡女士

列席者

規劃署助理署長／城市規劃委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年四月二十八日第 579 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一七年四月二十八日第 579 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。

[潘永祥博士此時離席。]

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧若薇女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議](限於簡介和提問部分)

進一步考慮深水埗連翔道用地的兩個「綜合發展區」地帶的
規劃大綱擬稿

(都會規劃小組委員會文件第 2/17 號)

簡介和提問部分

3. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介兩個「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿的背景，以及就該規劃大綱擬稿諮詢深水埗區議會及海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「海濱專責小組」)的結果，要點如下：

[關偉昌先生此時暫時離席。]

背景

- (a) 二零一六年九月三十日，小組委員會認為適宜就連翔道用地兩個「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿諮詢深水埗區議會及海濱專責小組；
- (b) 當局分別於二零一六年十一月八日及十八日就規劃大綱擬稿諮詢深水埗區議會及海濱專責小組；

深水埗區議會及海濱專責小組就規劃大綱擬稿提出的意見

- (c) 深水埗區議會及海濱專責小組原則上不反對規劃大綱擬稿，但就公眾休憩用地(包括海濱長廊及已停用的碼頭)、發展密度及建築物高度輪廓、交通及行人通道，以及環境滋擾方面提出一些意見。深水埗區議會及海濱專責小組就規劃大綱擬稿提出的主要意見詳載於文件第 3 段及附錄 IV 和 V；

對深水埗區議會及海濱專責小組所提意見作出的回應

- (d) 就深水埗區議會及海濱專責小組所提出的意見，規劃署及政府相關各局和部門的聯合回應如下：

公眾休憩用地／海濱長廊／已停用的碼頭

- (i) 「綜合發展區」用地的發展商須設計並建造該用地內的公眾休憩用地及海濱長廊的西北段，而「綜合發展區(2)」用地的發展商則須設計、建造、管理及保養海濱長廊的東南段(包括在其用地前面的已停用碼頭)。為確保設計和諧協調，各「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖及園景設計總圖須涵蓋相關的一段海濱長廊的設計；
- (ii) 雖然規劃大綱擬稿並無訂明所須提供的水陸交界設施類型，但「綜合發展區(2)」用地

的發展商須自費進行研究，以探討闢設公眾登岸設施的可能性，藉以提高海濱長廊的可達性，並負責就落實擬議公眾登岸設施，完成相關的法定及行政程序；

[霍偉棟博士及關偉昌先生此時返回會議席上。]

發展密度及建築物高度輪廓

- (iii) 「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的擬議最高建築物高度為主水平基準上 100 米，大致符合梯級式建築物高度輪廓的城市設計概念，由北面及西北面的住宅發展(主水平基準上 148 米至 185 米)，至西北九龍填海區第 6 號地盤的擬議房屋發展(主水平基準上約 140 米)及「住宅(甲類)12」用地的公共租住房屋(下稱「公屋」)及資助出售單位發展(主水平基準上約 125 米)，建築物高度漸次下降至海濱。各「綜合發展區」用地的發展商所提交的總綱發展藍圖，須涵蓋視覺影響評估；

交通及行人通道

- (iv) 除了須進行交通影響評估，並將評估涵蓋於總綱發展藍圖之內，各「綜合發展區」用地的發展商須擬備行人網絡圖，以進一步改善海旁用地與深水埗內陸地區的行人通道；

環境滋擾

- (v) 各「綜合發展區」用地的發展商所提交的總綱發展藍圖須涵蓋環境評估，以處理涉及擬議發展的任何潛在環境影響，以及建議緩解措施以應付有關問題；

經修訂的規劃大綱擬稿

- (vi) 規劃大綱擬稿已因應所收到的意見進一步修訂，擬議修訂的重點載於文件附錄 I。

4. 主席在回應一名委員的提問時解釋說，擬備規劃大綱，旨在為未來發展商提供指引／作出管制，以便他們擬備「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖，提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批。

5. 主席及一些委員會提出以下問題：

海濱／已停用的碼頭

- (i) 備悉海濱長廊的西北段將由未來發展商設計及建造，然後交回政府管理及保養；而海濱長廊的東南段則會由「綜合發展區(2)」用地的發展商設計、建造、管理及保養，是否有機制確保這兩段海濱長廊的設計和諧，以及確保海濱長廊的東南段及已停用的碼頭會開放予公眾使用／前往；

行人通道

- (ii) 除了橫跨西九龍公路並連接「住宅(甲類)12」用地及西北九龍填海區第 6 號地盤的擬議行人天橋之外，海濱及腹地之間會否有其他行人通道；
- (iii) 「住宅(甲類)12」用地及西北九龍填海區第 6 號地盤上公屋發展的未來居民，如何前往公眾休憩用地及海濱長廊；
- (iv) 參考規劃大綱擬稿的圖 7A，在兩塊海濱「綜合發展區」用地及「住宅(甲類)12」用地之間的規劃道路 A 的預計車流量是否很高；以及
- (v) 「住宅(甲類)12」用地及西北九龍填海區第 6 號地盤的發展項目類型及發展參數詳情，以及連接兩塊用地的行人天橋的建造時間表為何。

6. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應如下：

海濱長廊／已停用的碼頭

- (i) 根據規劃大綱擬稿，海濱長廊的東南段由「綜合發展區(2)」用地的發展商負責設計、建造、管理及保養。海濱長廊及已停用碼頭的用途會受契約規管。此外，契約條款將訂明海濱長廊須 24 小時免費開放予公眾前往的規定；
- (ii) 海濱長廊的設計須符合城規會的「維多利亞港理想宣言」、海濱事務委員會所採用的「海港規劃原則及指引」；以及有關「私人發展公眾休憩空間」的指引。此外，為確保設計和諧協調，「綜合發展區」用地提交予城規會審批的總綱發展藍圖，須涵蓋相關的一段海濱長廊的設計；

行人通道

- (iii) 除了連接「住宅(甲類)12」用地及西北九龍填海區第 6 號地盤的擬議行人天橋之外，該「綜合發展區」用地西部有一條橫跨西九龍公路的現有行人天橋。此外，在西九龍公路以北建議闢設行人通道／行人天橋網絡，以方便行人來往海濱與腹地。此外，近長沙灣副食品批發市場的一個就近港鐵出口有一條方便的地面通道，供市民往來兩塊「綜合發展區」用地及海濱長廊；
- (iv) 「住宅(甲類)12」用地及兩塊海濱「綜合發展區」用地之間的規劃道路 A 是一條區內道路，主要通往區內各項發展。預計該道路的車流量偏低，設置地面行人過路處是可行的；以及
- (v) 西北九龍填海區第 6 號地盤擬作綜合公屋發展，而「住宅(甲類)12」用地則會發展公屋及資助出售單位。連接這兩塊用地的擬議行人天橋的建造工程，會與該兩塊用地的公屋發展的建築工程同步進行。兩塊「綜合發展區」用地日後的使用者／居民，以

及「住宅(甲類)12」用地及西北九龍填海區第 6 號地盤日後的居民可使用該條行人天橋及「綜合發展區」用地內的公眾休憩用地前往海濱及內陸地區。

7. 委員沒有就規劃大綱擬稿再提問。
8. 經商議後，小組委員會決定：
 - (a) 備悉撮載於文件第 3 段及分別詳載於文件附錄 IV 及 V 的深水埗區議會及海濱專責小組意見，以及載於文件第 4 段的政府回應；以及
 - (b) 通過文件附錄 I 的經修訂規劃大綱擬稿。

[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／荃灣及西九龍鄧若薇女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/445 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的
葵涌麗祖路麗瑤邨富瑤樓對面的空置土地的
住用地積比率限制(由 5 倍放寬至 6 倍)及
建築物高度限制(由主水平基準上 160 米
放寬至主水平基準上 165 米)，以作准許的
租住公屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/445 號)

9. 秘書報告，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是其執行機關。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及艾奕康顧問有限公司(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：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為民政事務總署署長的代表，而該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； |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會、盧緯綸公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 現時與房委會有業務往來；過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司現時與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作；以及 |
| 余烽立先生 | — 過往與房委會及艾奕康公司有業務往來。 |

10. 小組委員會備悉，劉興達先生及何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已離席及余烽立先生尚未到席。由於關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。小組委員會同意張國傑先生由於沒有參與這宗申請，因此可以留在席上。

11. 小組委員會亦備悉，主席李啟榮先生涉及直接利益，但副主席因事未能出席會議。根據城市規劃委員會採用的辦事程序與方法，倘若考慮有關事項的工作必須在法定時限內完成，在迫不得已的情況下，主席應繼續主持會議，但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。小組委員會同意此安排。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 擬略為放寬住用地積比率限制(由 5 倍放寬至 6 倍)及建築物高度限制(由主水平基準上 160 米放寬至主水平基準上 165 米)，以作准許的租住公屋發展；
- (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」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示關注這宗申請。主要的關注事項載於文件第 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。有關建議符合政府增加樓宇單位供應的政策，而且有助善用珍貴的土地資源。增加地積比率及建築物高度的建議與附近的發展並非不協調，不會在視覺、通風、景觀、環境、排水、排污及交通方面造成負面影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

13. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在申請地點西面及西北面的葵涌道所產生的交通噪音，會否對擬議發展造成影響；以及
- (b) 未來居民會否與麗瑤邨共用該邨的配套設施。

[余烽立先生此時到席。]

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士回應如下：

- (a) 申請地點位於地勢較高的地方，葵涌道則位於地勢較低的地方，與申請地點有一段距離。申請人已進行環境評估，證明擬議發展可以接受。未來發展項目須根據相關的環境規例興建。環境保護署表示，預計擬議發展不會造成無法克服的影響；以及
- (b) 根據房屋署的資料，申請地點東面的麗瑤邨的配套設施(包括濕貨市場及購物商場)，足以應付擬議發展(只有約 820 個單位)未來居民的需要。

15. 委員並無就這宗申請再提出問題。

商議部分

16. 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。有關的規劃許可有效期至二零二一年五月十二日止；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。規劃許可須附加以下條件：

- (a) 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。

17. 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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

[關偉昌先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/574 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍旺角上海街 598 號 3 樓至 5 樓
關設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/574 號)

18. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)和崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現時與宏基公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 他的公司現時與崔德剛公司有業務往來。

19. 小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議。小組委員會同意張國傑先生由於沒有參與這宗申請，因此可留在席上。

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬關設辦公室；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，擬議發展相鄰的二級歷史建築屬於市區重建局(下稱「市建局」)所進行的保育活化項目，申請人應確保擬議發展不會對該等歷史建築造成負面影響，並應就該等歷史建築提出保護措施

建議，而有關建議須符合古蹟辦的要求。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」)收到一份對申請表示關注的公眾意見書，該意見書由一名個別人士提交。主要的關注載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。雖然「住宅(甲類)」地帶的規定意向主要是作高密度的住宅發展，但申請地點的擬議辦公室與周圍的土地用途並非不協調，後者主要是商業／住宅混合性質，而較低樓層則作商業用途，例如商店和餐廳。擬議發展與毗連的市建局活化項目和南面的鄰近發展亦非不協調。鑑於申請地點面積細小，擬議發展不會對房屋土地供應構成重大影響，預計亦不會對社區特色造成重大的負面影響。古蹟辦的意見可藉加入合適的規劃許可附帶條件來回應。擬議發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 5，因為特別設計作辦公室用途的擬議發展與周圍的土地用途協調，不會對毗鄰道路網造成負面的交通影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

21. 部分委員提出以下問題：

與市建局活化項目的鄰接問題

- (i) 市建局活化項目的詳情，以及擬議發展與該活化項目為鄰的鄰接問題；
- (ii) 就古蹟辦的意見而言，擬議發展會對毗連申請地點的二級歷史建築構成什麼影響；
- (iii) 擬議發展在設計和建築物高度方面與市建局的活化項目是否協調；以及

擬議發展的建築物高度

- (iv) 擬議發展的閣樓會否被視為一個樓層。倘若如此，則擬議辦公室用途的 2 樓亦須取得規劃許可。

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應如下：

與市建局活化項目的鄰接問題

- (i) 毗連申請地點北面界線的市建局活化項目坐落在《市建局上海街／亞皆老街發展計劃圖編號 S/K3/URA3/2》的範圍內，旨在活化再利用具歷史價值的騎樓式唐樓作商業用途，而建築物高度限為三至六層。擬議發展的建築物高度為六層，與毗鄰的市建局活化項目相若；
- (ii) 由於申請地點毗連市建局活化項目的歷史建築，其建造工程，包括地基工程，或會影響該等歷史建築，尤其是申請地點和上海街 600 號共用的牆壁或構築物的穩定性。因此，建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人建議適當的保護措施及／或非破壞性監察系統，以回應古蹟辦在這方面的意見；
- (iii) 根據市建局的計劃，歷史建築的柱廊設計會予保留，而計劃範圍亦會涵蓋行人路。就這宗申請而言，根據文件繪圖 A-4，擬議發展會局限在地段範圍內，而在上海街行人路上方不會建有懸臂式構築物；
- (iv) 毗鄰的市建局活化項目的建築物高度(包括天台構築物)約為主水平基準上 27.9 米至主水平基準上 29.23 米，擬議發展的建築物高度為主水平基準上 33.35 米(上層天台的緊急發電機房計算在內)，兩者相若；以及

擬議發展的建築物高度

- (v) 屋宇署表示，若閣樓是地面樓層的組成部分，則會與地面樓層合計為一個樓層。在提交建築圖則階段，屋宇署會考慮建築物高度和總樓面面積的詳細計算。雖然「商店及服務行業」和「辦公室」用途在「住宅(甲類)」地帶是樓宇最低三層經常准許的用途，但當局會按整個計劃的情況來考慮這宗申請的擬議發展。

23. 委員對這宗申請沒有再作提問。

商議部分

24. 委員普遍關注擬議發展與毗連歷史建築為鄰的鄰接問題。部分委員提出以下要點：

設計

- (a) 鑑於該市建局活化項目的新樓宇擬採用毗連戰前樓宇的柱廊設計(連簷篷)，申請人可考慮在申請地點設懸臂式構築物／簷篷，使其發展與該市建局活化項目更相襯，並提供一段連續的有蓋行人路，供行人遮蔭；
- (b) 擬議發展如能在設計上與毗鄰的市建局活化項目融為一體，這固然理想，但擬議發展的發展密度已顧及地盤情況，擬議發展可予接受；
- (c) 並排的新舊發展所形成的對比可以接受，而這宗申請亦可予支持；以及

建築物高度

- (d) 由於申請地點的現有樓宇已經比市建局活化項目的毗連歷史建築高，以及「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 80 米，因此擬議發展的建築物高度可以接受。

25. 主席總結說，委員普遍認為擬議發展在用途和規模上可以接受。至於在上海街行人路上方設簷篷，以配合市建局活化項目的設計，以及供行人遮蔭的有關建議，申請人就發展作詳細設計時可加以考慮。

26. 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。有關的規劃許可有效期至二零二一年五月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實排污影響評估所指出的區內排污設施改善／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；
- (c) 設置消防裝置和提供滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 就上海街 600、602、604、606、612、614、620、622、624 及 626 號的毗連二級歷史建築提交保護措施及／或非破壞性監察系統(按情況所需)的資料，以及在申請地點進行重建工程期間提交監督記錄，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。」

27. 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／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/575

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍大角咀角祥街 25 至 29 號及毗連政府土地興建分層樓宇、經營商店及服務行業，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/575 號)

28. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和科進栢誠(亞洲)有限公司(下稱「科進栢誠公司」)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：

劉興達先生 — 現時與杜立基公司有業務往來；
以及

余烽立先生 — 其公司過往與科進栢誠公司有業務往來。

29. 小組委員會得悉劉興達先生因事未能出席會議，亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意余烽立先生由於並無參與這宗申請，因此可留在席上。

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

31. 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／荃灣及西九龍吳敏誠先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/780 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道 782 號香港中心地下 1 及 2 單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/780 號)

32. 秘書報告，中原地產代理有限公司(下稱「中原地產公司」)是申請人的顧問之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與中原地產公司有業務往來。小組委員會同意張國傑先生由於並沒有參與這宗申請，因此可留在席上。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠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」)收到一份由一名深水埗區議員提交的公眾意見書，表示關注這宗申請。主要的關注事項載於文件第 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。所申請的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與所涉工業－辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)的其他用途並非不協調，該等其他用途主要包括樓上的辦公室及與工業相關的辦公室和貿易公司。所涉工辦樓宇地面一層的准許合計商用樓面面積上限為 460 平方米。然而，由於地面一層會全層改建作擬議商店及服務行業用途，而且繼續用作停車場的一樓至七樓可作為緩衝樓層，因此 460 平方米的準則不適用於目前的用途。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇及毗鄰地方的發展造成重大負面影響。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 小組委員會備悉，規劃許可的有效期應按慣例定為四年，作為展開用途改變的期限。

36. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年五月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已經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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實消防安全措施建議，包括在所涉處所設置消防裝置和設備，以及闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑，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。」

37. 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／荃灣及西九龍吳敏誠先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/489

擬在劃為「工業」地帶的荃灣龍德街 11 號
宏龍工業大廈 10 樓 7 室闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/489 號)

38. 小組委員會備悉，申請人的代表已於二零一七年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

39. 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。

[港島規劃專員顧建康先生及高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 9

[公開會議]

擬修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/31》

(都會規劃小組委員會文件第 3/17 號)

40. 秘書報告，擬議修訂(所涉地點位於香港仔及鴨脷洲區)包括基於香港房屋協會(下稱「房協」)提出的一宗第 12A 條申請而改劃一塊土地的用途地帶，以供房協發展租住公屋單位。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------|------------------------|
| 李啟榮先生
以規劃署署長身分 | — 為房協監事會當然委員； |
| 張國傑先生 | — 其公司現時與房協有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 過往與房協有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 為房協前僱員； |
| 霍偉棟博士 | — 與配偶在鴨脷洲共同擁有一個樓宇單位；以及 |
| 劉興達先生 | — 在田灣擁有一個樓宇單位。 |

41. 小組委員會得悉劉興達先生和何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已離席。按照城市規劃委員會所採用的辦事程序與方法，由於房協就改劃用途地帶地點提出的興建租住公屋單位建議，旨在落實小組委員會就一宗獲批准的第 12A 條申請所作的決定，因此各委員涉及房協的利益只須記錄在案，他們可留在席上。小組委員會同意這項安排。小組委員會亦同意，由於從霍偉棟博士與配偶所擁有的物業不能直接看到修訂項目所涉地點，他可留在席上。

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島李潔德女士借助投影片，簡介詳載於文件的擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 二零一六年十月二十八日，小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/H15/11)，把位於石排灣道與田灣山道交界處的一塊政府土地由「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，以供房協興建租住公屋單位，用以安置在分階段重建漁光村時受影響的住戶。擬議發展包括的一座樓高 28 層的樓宇，其建築物高度為主水平基準上 100 米，而總樓面面積為 27 414 平方米，將提供 600 個單位。食物環境衛生署現設於有關地點部分地方的防治蟲鼠辦事處，會在日後的發展項目(修訂項目 A)中重置；

就分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

- (b) 修訂項目 A——把位於石排灣道與田灣山道交界處的一塊政府土地(約 0.78 公頃)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)5」地帶，其最大總樓面面積限為 27 414 平方米，而最高建築物高度限為主水平基準上 100 米；
- (c) 修訂項目 B——把緊鄰修訂項目 A 所涉用地西南面的一塊狹長的土地(約 0.08 公頃)由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」，以反映其現況；以及
- (d) 修訂項目 C——把毗鄰香港仔魚類批發市場的兩塊土地(約 0.16 公頃)，由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，其最高建築物高度限為兩層，以反映已竣工的

香港仔海傍道的路線，以及香港仔魚類批發市場現有的邊界；以及

諮詢政府部門

(e) 相關政府各局及部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見。

43. 委員並無就擬議修訂提出問題。

44. 經商議後，小組委員會：

(a) 同意對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/31A》(展示時會重新編號為 S/H15/32)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》，用以述明城規會就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/31A》各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生和高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/82

擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的香港大坑道內地段第 7426 號(部分)及毗連政府土地
闢設連接大坑道 4 至 4C 號住宅發展的通道
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/82 號)

45. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	}	現時與弘達公司有業務往來，以及 過往與城市規劃公司有業務往來；
何安誠先生		
余烽立先生	—	過往與弘達公司有業務往來；
黃幸怡女士	—	在大坑有一個自住單位；以及
胡潔貞女士	—	在大坑道有一個自住單位。

46. 小組委員會備悉，劉興達先生、何安誠先生和黃幸怡女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並且同意余烽立先生由於沒有參與這宗申請，因此可留在席上。由於秘書胡潔貞女士涉及的利益輕微，小組委員會亦同意她可留在席上。

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

48. 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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/172

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

香港銅鑼灣禮頓道 8 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/H7/172 號)

49. 秘書報告，申請地點位於黃泥涌。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 劉興達先生 | — 與配偶在跑馬地共同擁有一個樓宇單位，亦是跑馬地居民協會的主席； |
| | — 現時與杜立基公司和弘達公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 現時與弘達公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 過往與弘達公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 與配偶在跑馬地共同擁有一個樓宇單位； |

- 霍偉棟博士 — 其父母在跑馬地藍塘道擁有一個物業；
- 林光祺先生 — 其配偶在銅鑼灣加路連山道擁有一個樓宇單位；以及
- 關偉昌先生 — 其近親在比華利山擁有物業。

50. 小組委員會備悉，劉興達先生、何安誠先生和林光祺先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並且同意倘若由張國傑先生及其配偶、霍偉棟博士的父母和關偉昌先生的親戚分別擁有的物業不能直接看到申請地點，則他們應可留在席上。小組委員會亦同意，由於余烽立先生涉及的是間接利益，他應可留在席上。

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年四月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就多個政府部門的意見擬備回應。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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/K18/320C 號)

(撤回)

議程項目 13

其他事項

53. 餘無別事，會議於上午十時四十分結束。