

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一七年六月九日上午九時舉行的  
第 582 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

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)  
麥志光先生

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)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

楊偉誠博士

馮英偉先生

**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  
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年五月二十六日第 581 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五月二十六日第 581 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]

(i) 規劃申請編號 A/K4/67

擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍石硤尾大坑西新邨進行大坑西新邨綜合重建(包括分層住宅和商店及服務行業)，並略為放寬地積比率及建築物高度限制

---

2. 秘書報告，二零一六年六月二十四日，小組委員會批准香港平民屋宇有限公司(下稱「平民屋宇公司」)擬在劃為「綜合發展區」地帶進行大坑西新邨綜合重建，並略為放寬地積比率及建築物高度限制的申請(編號 A/K4/67)。深水埗區議會房屋事務委員會在二零一七年四月十三日的會議上就議擬發展進行討論，並同意把該委員會的有關會議記錄和載述其委員一些關注事宜的文件，以及政府部門和平民屋宇公司的回應，提交城市規劃委員會省覽。有關文件在席上呈閱，供委員參考。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、港島規劃專員顧建康先生、九龍規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應梁懿德女士及高級城市規劃師／新界區總部趙潔儀女士此時獲邀到席上。]

### 一般事項

### 議程項目 3

二零一五／二零一七年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討  
(都會規劃小組委員會文件第 4/17 號)

---

[公開會議]

3. 高級城市規劃師／新界區總部趙潔儀女士簡介「綜合發展區」用地檢討的背景。她表示城市規劃委員會(下稱「城規會」)在一九九九年五月通過了關於「綜合發展區」地帶的指引，並同意每年檢討劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。有關檢討有助小組委員會考慮可否把合適的「綜合發展區」用地改劃作其他適當的用途地帶，以及監察「綜合發展區」的發展進度。二零一六年四月，委員同意修訂城市規劃委員會規劃指引編號 17A(下稱「規劃指引編號 17A」)，以訂明須每兩年檢討一次劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。

4. 高級城市規劃師／新界區總部趙潔儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近進行的都會區「綜合發展區」用地檢討結果，要點如下：

- (a) 截至二零一七年三月底，都會區共有共 64 塊「綜合發展區」用地，包括五幅位於油塘並劃作此地帶不足三年的用地。這次檢討涵蓋其餘 59 幅劃作「綜合發展區」地帶超過三年的用地；

尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 共有 22 幅劃作「綜合發展區」地帶超過三年的用地尚未擬備核准總綱發展藍圖。當局建議把其中 20 幅用地保留為「綜合發展區」地帶，兩幅則就其用途地帶、用地界線／發展密度進行檢討。保留該 20 幅「綜合發展區」用地的理據，以及改劃其餘兩幅用地的進展分別載於文件附錄 I 及 II；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 共有 37 幅劃作「綜合發展區」地帶超過三年的用地已擬備核准總綱發展藍圖。當局建議把當中 27 幅保留為「綜合發展區」地帶，以確保有關發展按照核准總綱發展藍圖及規劃許可附帶條件妥為落實。保留這些用地的詳細理據載於文件附錄 III；

#### 已獲同意改劃作其他地帶的用地

- (d) 有三幅用地先前獲小組委員會同意改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況。這幾塊用地包括：(i) 北角油街的酒店發展(H14B)；(ii) 西九龍填海區機場鐵路九龍站的綜合住宅、辦公室、酒店及服務式住宅發展(K11)；以及(iii) 梳士巴利道前水警總部的發展(K14)。改劃這三塊用地的現時進度載於文件第 4.2.2 段及附錄 IV；

#### 擬議改劃作其他地帶的用地

- (e) 有三幅用地已完成發展，因此建議在合適時機改劃這些用地作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況及已核准的用途。這幾塊用地包括：(i) 大埔道松坡的住宅發展(K24)；(ii) 延文禮士道及聯合道交界處的學校及住宅發展(K34)；以及(iii) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)荃灣西車站地盤 TW7 的綜合住宅連政府、機構或社區發展(TW29)。詳情載於文件第 4.2.3 段及附錄 V；

#### 有機會改劃作其他地帶的用地

- (f) 有四幅已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，有機會改劃作其他地帶，但前提是所有規劃許可附帶條件已妥為履行及有關發展已完成。這幾塊用地包括：(i) 保育及改建作公屋發展的柴灣分層工廠大廈(H36)；(ii) 前九巴荔枝角車廠用地(K17)；(iii) 紅磡紅鸞道以南作酒店發展的用地(K47A)；以及(iv) 紅磡紅鸞道與建灣街交界處作商業發展的用地(K47B)。詳情載於文件第 4.2.4 段及附錄 VI。

5. 主席扼要複述，「綜合發展區」用地的檢討，旨在以積極的方式，密切監察「綜合發展區」用地落實發展的進度。例如油塘的「綜合發展區」用地多年來在落實發展方面毫無進展，經檢討後細分為數幅「綜合發展區」用地，而當局近期已收到一些擬在細分的「綜合發展區」用地進行發展的申請。一

般而言，「綜合發展區」用地會在發展計劃完成後改劃為其他用途，以便更靈活地處理該用地其後的土地用途修訂。

加快落實「綜合發展區」用地的發展計劃

6. 一些委員提出以下問題／要點：

- (a) 九龍城道附近的用地已劃作「綜合發展區」地帶多久，可否加快落實該用地的發展計劃；
- (b) 政府／城規會可採取什麼行動，以加快落實大面積的「綜合發展區」用地的發展計劃；
- (c) 可否把面積較小的「綜合發展區」地帶改劃作其他適當的用途地帶，或把大面積的「綜合發展區」地帶細分割為較小的「綜合發展區」用地；
- (d) 對於超過 15 年仍未落實發展計劃的大面積「綜合發展區」地帶，政府可否主動為其擬備總綱發展藍圖，以助個別擁有人進行發展；以及
- (e) 應否考慮以社區參與作為加快落實發展計劃的可行措施。

7. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 馬頭角區有四幅用地劃為「綜合發展區」地帶，包括三幅介乎宋皇臺道及木廠街之間的用地(K30、K39 及 K68)，以及一幅介乎木廠街及馬頭角道之間的用地(K31)。這些用地的檢討尚在進行，日後如有建議，會向城規會匯報。該等用地的業權分散，對重建造成限制。然而，當局已於二零一六年核准 K39 用地的總綱發展藍圖，或能為 K30 及 K68 用地提供發展誘因；
- (b) 三幅位於馬頭角的用地(K30、K39 及 K68)，原本位於同一個「綜合發展區」地帶內，並已劃作該地帶 17 年。該「綜合發展區」地帶的規劃意向，旨

在促使馬頭角的殘舊地區進行市區重整，淘汰不符合規劃意向的用途，以及解決工業與住宅用途鄰接而可能產生的問題。為協助該區進行重建，當年的九龍城市區更新地區諮詢平台建議把該「綜合發展區」地帶細分成三個較小的「綜合發展區」地帶，以便合併土地；

- (c) 城市規劃條例訂有條文，容許略為修訂總綱發展藍圖，以便為落實總綱發展藍圖提供彈性。

8. 主席補充如下：

- (a) 以往曾有大面積的「綜合發展區」地帶被細分成較小的「綜合發展區」地帶，以便進行發展，例如油塘的「綜合發展區」地帶；
- (b) 城規會先前核准了荃灣一個「綜合發展區」地帶的總綱發展藍圖，容許各方分期落實發展計劃；
- (c) 政府先前曾為馬鞍山一個「綜合發展區」地帶擬備總綱發展藍圖，並在該藍圖獲核准後才根據核准的總綱發展藍圖，把該「綜合發展區」地帶內的用地批給各方；
- (d) 較小的「綜合發展區」用地可適當地改劃作其他用途，但要先進行檢討；以及
- (e) 透過製訂圖則程序，區內人士可表達他們的意見，讓區內居民所需的設施得以納入「綜合發展區」發展。

9. 關於委員建議把較小的「綜合發展區」用地改劃作其他無須申請規劃許可的用途地帶，秘書表示，指定「綜合發展區」用地的主要目的載於規劃指引編號 17A，當中包括淘汰不符合規劃意向的用途；進行市區重整；適時提供足夠的政府、機構或社區用途、休憩用地和基礎設施。「綜合發展區」地帶提供一個規劃管制機制，確保發展的規模恰當，以處理所關注的負面情況。

改劃已落實發展計劃的「綜合發展區」用地

10. 一名委員詢問，為何不建議改劃北角油街的「綜合發展區」用地，以反映已完成的酒店發展。主席回應說，毗鄰幾個「綜合發展區」地帶正處於不同的落實階段，待該等發展完成後，便可全面考慮改劃那些「綜合發展區」地帶。

11. 九龍規劃專員葉子季先生補充說，當局曾建議把於二零零三年落成的黃埔花園所在的「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「商業」地帶，但遭區內居民反對，因為他們關注到該用地如改劃作其他地帶，日後便會納入額外的非住用發展，對附近地區造成負面影響，卻沒有機制讓他們表達意見及讓城規會管制有關發展。區內居民的反對意見獲城規會支持，因此，黃埔花園保留為「綜合發展區」地帶。

拖延改劃地帶的影響

12. 一名委員詢問，倘在「綜合發展區」發展完成後拖延改劃地帶，對擁有人的發展權會否有任何影響。主席回應說，核准總綱發展藍圖應具備足夠的彈性，預計不會對有關用地日後的發展造成重大影響。

保育前水警總部

13. 一名委員關注到尖沙咀梳士巴利道前水警總部的保育事宜，並詢問當局採取了什麼程序以確保該歷史建築物與附近環境互相協調。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)有份參與該項目的規劃及設計程序，而當局是按照既定的規劃程序(包括採納規劃設計指引、進行招標及提交總綱發展藍圖)來處理該項目。

14. 主席補充說，該用地屬政府土地，其總綱發展藍圖於二零零四年獲核准。有關的賣地條件加入了古蹟辦的保育要求。

15. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 備悉對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第 4.1.1 和 4.2.1 段所述的用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，詳情載於文件的附錄 I 和 III；
- (c) 備悉小組委員會同意把文件第 4.2.2 段所述的用地改劃作其他地帶，詳情載於文件的附錄 IV；
- (d) 備悉文件第 4.1.3 段所述的用地須予檢討，詳情載於文件的附錄 II；
- (e) 同意把文件第 4.2.3 段所述的用地改劃作其他地帶的建議，詳情載於文件的附錄 V；以及
- (f) 備悉文件第 4.2.4 段所述的用地有機會改劃作其他地帶，詳情載於文件的附錄 VI。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、港島規劃專員顧建康先生、九龍規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應梁懿德女士及高級城市規劃師／新界區總部趙潔儀女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 港島區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

A/H20/4

申請修訂《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》，把位於香港柴灣新業街與小西灣道交界的政府土地由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H20/4 號)

---

16. 秘書報告，申請地點位於柴灣。雅邦規劃設計有限公司（下稱「雅邦公司」）及毅達集團有限公司（下稱「毅達公司」）是擔任申請人顧問的兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 李啟榮先生（主席） — 與配偶共同擁有／其配偶擁有位於柴灣的物業；
- 何立基先生 — 擁有及與配偶共同擁有位於柴灣的物業；
- 林光祺先生 — 他作為董事的一家公司在柴灣擁有一個物業；
- 張國傑先生 — 其公司現時與毅達公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 其公司現時與雅邦公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與雅邦公司有業務往來。

17. 主席備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於余烽立先生涉及的利益屬間接利益，張國傑先生及何安誠先生沒有參與這宗申請，而從李啟榮先生及／或其配偶、何立基先生及他與配偶，以及林光祺先生的公司所擁有的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十四日要求延期至二零一七年六月二十三日才考慮這宗申請，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。

19. 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

員會已給其兩個星期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 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/434

擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的香港西營盤  
第三街 15 至 19 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/434A 號)

---

20. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)及李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳公司」)是擔任申請人顧問的兩間公司。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，過往與李景勳公司有業務往；以及

余烽立先生           — 過往與李景勳公司有業務往來。

21. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生沒有參與這宗申請，余烽立先生涉及的利益屬間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就運輸署所提出的意見擬備回應。這是申請人第二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，包括經修訂的平面圖及交通影響評估，以回應政府部門所提出的意見。

23. 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

是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，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 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H15/271 擬在顯示為「道路」的地方的香港田灣田灣山道  
保良局慧妍雅集書院外的政府土地  
關設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)及防撞欄  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/271 號)

---

24. 秘書報告，申請地點位於香港仔／鴨脷洲區，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)提交。劉榮廣伍振民建業師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)是申請人的顧問，以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現時與恒基公司及劉榮廣伍振民公司有業務往來，以及在香港仔田灣擁有一個樓宇單位；
- 張國傑先生 — 其公司現時與煤氣公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與恒基公司有業務往來；
- 霍偉棟博士 — 為香港大學(港大)僱員，而港大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款，以及與配偶在鴨脷洲共同擁有一個樓宇單位；
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會董事，該協會曾接受恒基公司的贊助；以及
- 何安誠先生 — 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來。

25. 小組委員會備悉馮英偉先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他可以留在席上，但不應參與討論。由於余烽立先生及何安誠先生涉及的利益屬間接利益，而張國傑先生並無參與這宗申請，以及從霍偉棟博士與其配偶共同擁有的單位不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意他們可以留在席上。

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月三十一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，以回應政府部門及公眾所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/K7/113

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的  
九龍何文田布力架街 36A 號

(九龍內地段第 2657 號 A 分段第 11 小分段  
A 分段第 1 小分段)的建築物高度限制，  
以作准許的屋宇發展

(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/113 號)

---

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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) 擬略為放寬建築物高度，由兩層放寬至三層，以容許准許的屋宇發展設一層地庫作泊車、附屬康樂設施和附屬機房用途；
- (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(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。當中的意見載於文件第 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。擬議房屋地面以上部分仍為兩層，並與附近的其他房屋協調。放寬建築物高度的建議可予接受，所造成的視覺影響甚微。該建議可提供更佳的街景，預計不會對現有的景觀造成負面影響。三宗同類申請曾獲批准，因考慮到增加的地庫層不會對視覺造成負面影響，而且擬議發展與周邊的建築物並非不協調。至於反對這宗申請的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

29. 一名委員提出下列問題：

- (a) 汽車如何到達申請地點，擬議地庫停車場的入口／出口位置；以及
- (b) 留意到在申請地點的圍牆之外擬植樹，布力架街會否擴闊。

30. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應如下：

- (a) 申請地點可經布力架街到達。擬議地庫停車場的入口／出口位於申請地點的東南角；以及
- (b) 在擬議植樹的地方會把圍牆後移。布力架街不會擴闊。

31. 一些委員提出下列問題／關注事項：

- (a) 如何確保地庫停車場不會改作其他用途；
- (b) 布力架街是否兩旁都有路旁泊車情況；
- (c) 如批准申請，可否加入有關入口／出口安排的規劃許可附帶條件；
- (d) 在計算建築物增加的高度時，為何以主水平基準上 41.5 米而非 47.34 米作為主屋頂水平；以及
- (e) 擬議的地庫停車場會有甚麼通風安排，有關的通風系統會否影響公眾健康。

32. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應如下：

- (a) 地庫層擬作泊車、附屬康樂設施和附屬機房用途，這些用途會在提交建築圖則和修改地契階段審批；
- (b) 布力架街是街道兩邊的樓宇共用的通道。該街道兩邊也有車輛停泊；
- (c) 如文件第 11.2(a)段所載，建議施加規劃許可附帶條件，訂明車輛通道和泊車設施的設計和關設情況須符合運輸署署長的要求。路旁泊車不屬這宗規劃申請的範圍；
- (d) 最高建築物高度一般計算至建築物的主屋頂水平，就目前的申請而言是主水平基準上 41.5 米。升降機槽的屋頂水平達主水平基準上 47.34 米，當中包括升降機公司所要求的升降機槽頂部空間。文件附

錄 1d 載有切面圖，顯示擬議建築物和升降機槽的細節；以及

- (e) 擬議地庫停車場的通風事宜會在提交建築圖則階段處理；

### 商議部分

33. 一位委員留意到擬議地庫停車場的通行高度頗高，因而關注如批准申請，擬議的地庫停車場可能改作其他用途，遂詢問可否納入一項規劃許可附帶條件，以指明地庫只准作泊車用途。小組委員會參考文件繪圖 A-10，留意到地庫層的淨通行高度只有 2.65 米。

34. 主席說，申請書清楚訂明申請用途，包括擬議的停車場、附屬的康樂設施和附屬機房。如申請獲批准，按照申請人所提交申請的內容，只有該些用途是擬議建築物地庫層的准許用途。該些用途可分別由屋宇署和地政總署透過建築圖則和契約條件來執行。

35. 一名委員詢問誰負責就申請地點內私人街道的路旁泊車執法。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應說，如契約條件訂有相關規定，其部門通常會在收到舉報／投訴時進行調查。如證實違反契約條件，地政總署會採取適當的執法行動。

36. 副主席說，由於運輸署未指明任何要求，所以沒有具體理由要加入一項規劃許可附帶條件來管制布力架街的路旁泊車。

37. 一名委員支持這宗申請。鑑於布力架街是一條交通流量小的私人街道，預期不會造成任何交通影響。

38. 經進一步商議後，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。這項規劃許可有效期至二零二一年六月九日止；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) 設計和闢設擬議發展的車輛通道和泊車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

(b) 設置滅火水源和消防裝置，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 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士於此時獲邀到席上。]

[潘永祥博士於此時離席。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/17 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)5」地帶的九龍(a)彩德邨及(b)油麗邨油麗商場闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於剩餘的月租泊車位)(為期五年)(都會規劃小組委員會文件第 A/K/17 號)

---

40. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是其執行機關。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

— 為房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會的委員；

關偉昌先生  
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，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員；

劉興達先生	}	現時與房委會有業務往來；
何安誠先生		
張國傑先生	—	其公司現時與房委會有業務往來；
余烽立先生	—	過往與房委會有業務往來；以及
潘永祥博士	—	其配偶任職房屋署，但沒有參與規劃工作。

41. 小組委員會備悉潘永祥博士已離席。由於主席、劉興達先生、何安誠先生及關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而余烽立先生涉及的利益屬間接利益，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。

[此時劉興達先生、何安誠先生及關偉昌先生離席，而主席暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 擬議臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於剩餘的泊車位)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從交通的角度而言，運輸署署長並不反對這宗申請，條件是申請人須優先把泊車位租予住戶，以及每年檢討住戶對泊車位的需求。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」)收到四份由耆康會 So Sang 長者鄰舍中心及三名個別人士提交的公眾意見書，當中一份支持這宗申請，兩份表示反對，一份沒有意見。主要的反對理由載於文件第 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。把該等剩餘的泊車位租予非住戶，有助更有效地運用資源。住戶享有租用泊車位的最高優先權。由於只會把剩餘的月租泊車位租予非住戶，住戶的需要不會被忽視，而擬議的五年規劃許可有效期亦可以接受。規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，規定剩餘的月租泊車位應優先租予公共租住屋邨住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須獲運輸署署長同意。有關建議不會令該區的车流增多。至於公眾意見，上述評估亦相關。申請人亦承諾就泊車位供應是否足夠的問題，繼續與相關的屋邨管理諮詢委員會聯絡。

43. 一名委員詢問，當局曾否考慮把公共租住屋邨的剩餘泊車位改作社區用途，以及曾接獲多少宗要求把公共租住屋邨的空置停車場改作休憩用地／社區用途的申請。

44. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應如下：

- (a) 這宗申請是該兩個公共租住屋邨首次提出把剩餘泊車位租予非住戶的規劃申請。在建議的指引性質的條款當中，有一條是告知房屋署應檢視把剩餘泊車位改作社區用途的可行性；以及
- (b) 當局迄今沒有收到要求把觀塘公共租住屋邨的剩餘泊車位改作社區用途的規劃申請。

45. 副主席補充，有一宗個案涉及把公共租住屋邨的整個停車場改作社區用途。在現時的個案中，剩餘的月租泊車位只有數個，難以把泊車位改作其他用途。

46. 部分委員提出以下問題：

- (a) 留意到油麗邨並沒有剩餘的私家車及電單車泊車位，這或許表示該兩類車輛的泊車位供應不足，因此，可否把九個剩餘的輕型貨車泊車位改作停泊私家車及電單車，以配合居民的需求；
- (b) 把剩餘的輕型貨車泊車位出租供停泊其他類型的車輛，是否須符合運輸署的任何規例或規定；
- (c) 有沒有任何圖則可顯示出租車位的具體位置；以及
- (d) 該兩個停車場內設有零售商店，而且十分接近鐵路站，曾否考慮提供時租泊車位。

47. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應如下：

- (a) 房屋署並沒有提供有關泊車位供求的統計數字。此外，並沒有資料顯示該署曾否考慮把剩餘的輕型貨車泊車位出租予其他類型車輛停泊的可行性；
- (b) 在出租公共租住屋邨的剩餘泊車位時，須依循既定的政策及常規，即剩餘的泊車位應優先租予住戶，而出租予非住戶的剩餘泊車位數目須獲運輸署署長同意。出租予非住戶的泊車位沒有指定位置；以及
- (c) 該兩個租住公共屋邨均設有時租車位。

48. 運輸署總工程師／交通工程(港島)麥志光先生說，運輸署支持充分使用停車場，並已要求房屋署研究靈活使用剩餘的私家車泊車位，以短期性質供保姆車使用的可行性。由於每類車輛的泊車位都有特定的淨空高度規定及最少轉動空間規定，改動泊車位會受實際環境限制。泊車位的供應亦須符合契約的規定。

49. 一名委員對諮詢過程表示關注，認為要讓持份者(包括居民及商戶)的代表充分參與，並查詢屋邨管理諮詢委員會的組成方式。

50. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應說，該兩個公共租住屋邨的屋邨管理諮詢委員會成員包括房屋署職員、各屋邨互助委員會的主席、相關的民選區議員及商戶。屋邨管理諮詢委員會的主要職能是處理公共租住屋邨的一般事宜。

### 商議部分

51. 一名委員說，由於可把油麗邨的剩餘輕型貨車泊車位租予其他類型的車輛使用，亦可把其他剩餘泊車位指定作社區用途，這表示當局尚未充分探討剩餘泊車位的可行用途。部分委員表示贊同。

52. 一名委員說，在決定停車場的用途時，地區人士的意見很重要，應在文件中全部反映出來，以供小組委員會考慮。

53. 一名委員說，可考慮給予少於五年的規劃許可有效期，以便密切監察剩餘泊車位的情況。然而，另一名委員表示五年的規劃許可有效期恰當。副主席補充，在委員普遍同意的情況下，近期所批准申請的規劃許可有效期為五年。

54. 鑑於公共租住屋邨剩餘泊車位的出租申請一般較為簡單直接，涉及的剩餘泊車位數目亦有限，一名委員詢問可否以「當作批准」的方式批給許可，若否，城規會可否授權規劃署批給規劃許可。

55. 秘書回應說，公眾停車場是「住宅(甲類)」地帶的「第二欄」用途，根據《城市規劃條例》，屬於須向城規會申請規劃許可的用途。規劃署署長不可就該等個案批給規劃許可。然而，規劃署會考慮採取措施，以精簡處理該等規劃申請的程序。

56. 副主席說，倘委員認為文件所提供的資料不足，小組委員會可延期考慮這宗申請，又或考慮批給規劃許可並附加一項指引性質的條款，告知房屋署應檢視把剩餘泊車位改作社區用途或供其他類型車輛停泊的可行性。

57. 兩名委員表示不宜延期考慮這宗申請。一名委員支持這宗出租剩餘泊車位的申請，因為住戶可優先租用剩餘的泊車

位，而且可善用這些泊車位。另一名委員認為，彩德邨屬舊公共租住屋邨，對停車場的需求不大，因此應探討停車場的其他用途。

58. 委員普遍不反對這宗申請。為解決委員所關注的問題，小組委員會同意增訂一項指引性質的條款，告知申請人應研究把油麗商場剩餘的輕型貨車泊車位改作停泊其他類型車輛的可行性，以配合住戶的泊車需求。

59. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二二年六月九日止，並須附加下列條件：

「剩餘的月租泊車位應優先租予彩德邨、油麗邨及擬建的彩福邨第三期的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須獲運輸署署長同意。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載及下述的指引性質的條款：

「(c) 研究把油麗商場剩餘的輕型貨車泊車位改作停泊其他類型車輛的可行性，以配合住戶的需求。」

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士此時離席。]

[主席此時返回席上。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/120

擬在劃為「綜合發展區(5)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘崇信街與仁宇圍交界油塘內地段第 44 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展(包括分層住宅、商店及服務行業、食肆及公眾停車場(貨櫃車除外))  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/120 號)

---

61. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問公司之一，以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生            — 現時與奧雅納公司有業務往來；
  
- 張國傑先生            — 其公司現時與奧雅納公司有業務往來；
  
- 余烽立先生            — 過往與奧雅納公司有業務往來。

62. 小組委員會備悉劉興達先生已離席，亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而余烽立先生所涉及的利益屬間接利益，因此，小組委員會同意他們可留在席上。

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五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，以回應相關部門所提出的意見。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**

### **其他事項**

65. 餘無別事，會議於上午十一時十分結束。