

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一八年八月十七日上午九時舉行的  
第 610 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

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖廸生教授

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

運輸署總工程師／港島  
梁少江先生

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**

邱浩波先生

楊偉誠博士

何安誠先生

黃幸怡女士

**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  
袁承業先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會  
李穎琛女士

## **議程項目 1**

### **通過都會規劃小組委員會二零一八年八月三日第 609 次會議記錄草本**

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一八年八月三日第 609 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。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/12            申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》，把位於新界荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號及第 1229 號和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/12A 號)

---

3.        秘書報告，這宗申請涉及名為永盛園的現有靈灰安置所，而彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

- |                |   |                            |
|----------------|---|----------------------------|
| 何安誠先生          | — | 其公司過往與彼安托公司有業務往來；          |
| 黃令衡先生<br>(副主席) | ] |                            |
|                | ] |                            |
| 何立基先生          | ] | 私營骨灰安置所上訴委員會成員；            |
|                | ] |                            |
| 黎庭康先生          | ] |                            |
| 蔡德昇先生          | — | 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；以及 |
| 伍灼宜教授          | — | 其配偶於荃灣擁有一個單位。              |

4.        小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生和蔡德昇先生尚未到席。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於黃令衡先生及何立基先生涉及的

利益屬間接性質，而伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月十三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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應及技術評估。

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，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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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/K20/128 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方(地盤介乎九龍長沙灣荔康街、發祥街西、深旺道和西九龍走廊之間及位於荔康街的一小塊狹長土地)進行綜合發展，包括住宅及商業用途、學校、社會福利設施及公眾停車場，並略為放寬住用地積比率限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/128C 號)

---

7. 秘書報告，這宗申請由嘉里建設有限公司(下稱「嘉里公司」)及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的合資企業 **Wolver Hollow Company Limited** 提交，而呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為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 — 目前與新鴻基公司及呂元祥公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與新鴻基公司及奧雅納公司有業務往來，其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與嘉里公司、新鴻基公司及奧雅納公司有業務往來；以及
- 潘永祥博士 — 其配偶是嘉里公司的前僱員；

8. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而余烽立先生及黎庭康先生仍未到席。由於潘永祥博士涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

9. 小組委員會亦備悉席上呈上文件的四頁替代頁(文件英文版第 2、17、28 及 29 頁)供委員考慮。

#### 簡介和提問部分

10. 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) 擬進行綜合發展，包括住宅及商業用途、學校、社會福利設施及公眾停車場，並略為放寬住用地積比率限制；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 VI。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）共接獲 113 份公眾意見書，分別來自深水埗區議員、關注團體、物業擁有人、區內居民、附近的學校及個別人士，當中有六份支持申請，有 28 份反對申請，另有 79 份就申請表達意見。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。擬議綜合發展主要作住宅用途，附有商業及社區設施，大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請地點鄰近高密度及高層住宅群及多種政府、機構或社區用途。申請地點的現有工業用途與四周地區並不協調，應逐步淘汰。擬議綜合發展與區內的現有發展及已規劃土地用途互相協調。先前一宗作擬議綜合住宅發展連附屬零售用途及公眾泊車設施的申請，於二零零零年獲小組委員會在有附帶條件下批准，該宗申請的住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率為 1.5 倍。擬放寬地積比率的建議涉及重新分配住用地積比率（由 6.5 倍增加至 7.5 倍）及非住用地積比率（由 1.5 倍降低至 0.5 倍），較先前的核准計劃可提供多 240 個單位。分區計劃大綱圖預計可達致的總樓面面積維持不變。放寬地積比率的建議是可以接受。就交通、消防安全、環境、排污、空氣流通、景觀及視覺方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見書。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

[伍灼宜教授、黎庭康先生及蔡德昇先生於此時到席。]

## 地積比率

11. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請人建議降低非住用地積比率的理據為何；
- (b) 周邊地區的住用地積比率一般為何；
- (c) 降低非住用地積比率會否影響為區內居民提供的零售服務及食肆；以及
- (d) 約 3 000 平方米的政府土地是否已計入擬議發展的地積比率／總樓面面積。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出以下的回應：

- (a) 申請人表示，增加住用地積比率的擬議發展符合政府增加房屋供應的政策。相比先前獲小組委員會批准的計劃，目前的計劃可增加 240 個單位。即使降低非住用地積比率，亦建議沿園景美化行人通道(即現有荔發街)旁設街舖，並會因應相關政府部門的要求提供公共設施，包括安老院、長者日間護理中心，長者鄰舍中心、自閉症患者支援中心及地下公共停車場；
- (b) 有關分區計劃大綱圖所訂的發展參數是以地積比率或總樓面面積計算。分區計劃大綱圖對周邊地區所定的住用／非住用地積比率限制一般為 6.5／1.5 倍或 7.5／1.5 倍；
- (c) 約有 40 000 平方米的非住用總樓面面積，為四周住宅項目的居民提供零售服務及食肆；以及
- (d) 申請地點內的政府土地已計入上蓋面積及地積比率，申請人在申請地點外擁有的兩幅私人土地則會交還政府。鄰近德貞女子中學那幅呈三角形的土地會交還教育局，另一幅位於發祥街西與深旺道一角



的狹長土地，則會連同毗鄰的政府土地平整作行人路。

13. 主席補充說，根據分區計劃大綱圖有關「綜合發展區」地帶的《註釋》，政府要求的政府、機構或社區設施或社會福利設施或可不計入地積比率。

#### *政府、機構或社區設施的提供*

14. 一些委員就所提供的政府、機構或社區設施提出以下的問題：

- (a) 周邊地區現有和已規劃的政府、機構或社區設施的類別；
- (b) 擬議發展的政府、機構或社區設施在項目落成後的運作安排；以及
- (c) 如何確保擬議發展會提供所需的政府、機構或社區設施。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出以下的回應：

- (a) 申請地點以南的西北九龍填海區第六號地盤擬建的公營房屋發展，會提供不同的政府、機構或社區設施，包括綜合青少年服務中心、展能中心暨嚴重弱智人士宿舍、特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、護老院舍、圖書館、室內體育館及足球場。海麗邨亦設有長者綜合服務中心，而泓景臺則有一個社區會堂；
- (b) 申請地點的擬議社會福利設施會由申請人自費興建，落成後會交還政府負責日後的運作和維修保養；以及

- (c) 可加入規劃許可附帶條件，規定有關發展須如申請人所建議，提供政府、機構或社區及社會福利設施，並可在換地過程在地契訂定有關規定，以確保申請人會按相關政府部門要求落實有關建議。

### 園景美化行人通道

16. 考慮到擬闢設闊七米的園景美化行人通道的營運和管理涉及不同業權的情況，一些委員關注擬議園景美化行人通道的落實和日後管理問題。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應說，擬議發展會以分期發展的方式分兩期落實，而換地申請則會分開處理。申請人表示第一期發展的倡議者會展開換地和封閉荔發街的工作，並處理園景美化行人通道(包括第二期內的部分)的落實、管理和維修保養事宜。第二期發展內的那部分園景美化行人通道其後會分割開來，按要求交還政府，並在第二期倡議者申請換地時納入申請地點。第二期發展的換地文件簽立後，各倡議者會負責管理和維修保養其發展項目內的園景美化行人通道。

### 暢達和連通性

17. 一些委員詢問申請地點與周邊地區的暢達和連通性(即港鐵站、其他現有和已規劃的住宅發展)、政府、機構或社區設施及公共休憩地方。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應說，擬議園景美化行人通道連零售商店，可提供較佳的步行環境連接四周地方。主要靠現有的地面行人過路處連接北面的地方，而在興華街西及東京街西與深旺道交界擬建的高架行人道正在施工，落成後可改善與南面地方的連通性。

18. 一名委員詢問如何接達擬議發展的公共設施。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應說，擬議社會福利設施會建於地下並設有獨立出入口，闊七米的擬議園景美化行人通道每天均會 24 小時開放予公眾使用。地下公眾停車場有兩個入口，可分別由接荔康街及發祥街西進入。

## 公眾意見

19. 一些委員留意到接獲的公眾意見書所關注的事宜，並提出以下的問題：

- (a) 有否提交交通影響評估；
- (b) 對申請地點現有樹木的影響；
- (c) 擬議發展施工期間對鄰近學校的影響；以及
- (d) 擬議發展會否闢設場外投注站。

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出以下的回應：

- (a) 申請人已提交交通影響評估，以支持有關申請；
- (b) 第一期用地並無現有樹木，而第二期用地的現有樹木主要位於深旺道和荔康街一帶。申請人指出，第二期用地的現有樹木價值不大，與擬議發展的布局設計並不協調，故建議全部清除；
- (c) 在施工期間申請人會按相關條例／規例採取適當的緩解措施，以盡量減輕對環境造成的負面影響；以及
- (d) 原先的計劃曾建議闢設場外投注站，但申請人已將之從目前的計劃剔除，以回應公眾的意見。

## 其他事宜

21. 鑑於先前的申請是於一九九八年首次獲批准，一名委員詢問申請人落實擬議發展的意向。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應說，自先前的申請獲得批准後，申請人已提出換地申請並延長展開上次獲批申請(編號 A/K20/43)的發展期限。然而，由於申請地點涉及不同業權，獲批准的計劃並未落實，而先前獲批給的規劃許何已於二零零八年失效。規劃

署在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」地帶的用地進行檢討時，申請人已表明有意共同發展申請地點。

22. 一名委員詢問公眾泊車位的需求量，以及把一些公眾泊車位改作私人用途是否需要申請規劃許可。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應說，運輸署基於日後需求量大而規定必須提供公眾泊車位，亦可解決附近非法泊車的問題。公眾泊車位改作私人泊車用途或須修訂地契。倘小組委員會批准這宗申請，會加入規劃許可附帶條件規定須闢設公眾停車場。

### 商議部分

#### *暢達和連通性*

23. 鑑於申請地點與北面的行人網絡連接欠佳，一些委員關注申請地點與周邊地區和港鐵站的連通情況。運輸署總工程師／交通工程(港島)梁少江先生表示，申請地點北面的連通主要依賴地面行人過路設施，有關設施的交通燈轉燈時間和行人路闊度均屬理想，方便行人使用。此外，興華街西／深旺道的現有私人住宅發展內設有行人道系統連接荔枝角港鐵站。小組委員會備悉，公營房屋發展項目擬建的行人天橋和深旺道的高架行人道亦會適時落成以服務區內居民。

#### *土地事宜*

24. 鑑於擬議園景美化行人通道會由兩名倡議者負責管理，一些委員關注其管理問題，以及公眾可否進入該公共空間。主席說，荔發街因使用量低而不需用作行車通道。申請人建議將之改作園景美化行人通道，接連發祥街及荔康街，兩旁設零售商店，並會 24 小時開放予公眾使用。擬作園景美化行人通道的用地在完成所需程序後，簽立換地文件後會分別批予發展商／倡議者。其後，倡議者須按發展範圍管理其所屬部分的行人通道。

25. 地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生回應一名委員的查詢時表示，該細小三角形用地已被指定為延遲移交區，屬分

配予教育局的政府撥地。完成換地後，土地擁有人須確保有關用地狀況良好並交還政府。

26. 地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生亦表示，當局會就換地申請進一步諮詢相關政府部門，其間可進一步討論擬議園景美化行人通道的管理事宜，以及毗鄰「政府、機構或社區」地帶內的三角形用地的狀況要求。

#### 現有樹木

27. 一些委員認為，其中一棵現有樹木(編號 T03)屬成齡樹，應建議申請人盡量保留申請地點的現有樹木。主席表示，會加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交和落實園景設計圖；至於是否清除、移植或保留現有樹木，可與處理有關條件時一併考慮。小組委員會備悉，編號 T03 的樹位於申請地點的邊界，故有機會可予保留；小組委員會亦同意告知申請人，在詳細設計時盡量保護該棵編號 T03 樹。

#### 政府、機構或社區設施的提供

28. 一名委員表示，非政府機構和社會企業對於非政府資助地方有需求，並認為應在申請地點提供不同類型的政府、機構或社區設施，以滿足區內居民的需要和非政府機構／社會企業的需求。主席表示，文件已建議加入一項規劃許可附帶條件，規定須提供社會福利設施，並可彈性決定提供哪類政府、機構或社區設施。委員認為應提供不同類型的政府、機構或社區設施的意見，會記載於會議記錄內。

29. 委員普遍不反對擬議發展，因為有關發展符合規劃意向，以及與周邊地區互相協調。委員亦備悉，該區會提供足夠零售設施和食肆以服務區內居民，並認為降低非住用地積比率的建議可以接受。

30. 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，根據《城市規劃條例》第 4A 及 16 條的規定，批准這宗申請及有關總綱發展藍圖。這項許可的有效期至二零二二年八月十七日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或這項許可已獲續期，否

則規劃許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以適當地納入下述規劃許可附帶條件(b)至(i)項及(k)至(m)項，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，在荔發街關設園景美化行人通道，有關行人通道須每天 24 小時開放予公眾使用，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並關設出入口、車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，關設公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，提供社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，關設一所幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (h) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 提交土地污染評估報告，並落實當中就擬議發展提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (j) 提交排污影響評估報告，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 落實上述規劃許可附條件(j)項排污影響評估所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；
- (l) 提交經修訂的排水影響評估報告，若荔發街現有水渠須改道，則落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 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；以及
- (n) 就擬議發展提交落實發展時間表，包括分期施工計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人，除下列條款外，須留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款：

「(1) 申請人在詳細設計時須考慮盡量保護申請地點現有的樹木(編號 T03)。」

[余烽立先生於此時到席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/797 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 485 號九龍廣場地下 2 號鋪經營商店及服務行業(銀行)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/797 號)

---

32. 秘書報告，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和公司」)的附屬公司 **Multipurpose Investment Limited** 提交，而高力國際物業顧問(香港)有限公司(下稱「高力公司」)是申請人的顧問。黎庭康先生就此議項申報利益，因為其公司目前與信和公司及高力公司有業務往來。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 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) 經營商店及服務行業(銀行)；
- (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。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與長沙灣工業／商業區正在轉變的土地用途特色互相協調。此外，申請用途與同一工業樓宇的其他用途並非不相協調，而且符合城市規劃委員會規劃指引編號



22D，因為申請用途不會造成負面的消防安全、交通及基礎設施影響，同時亦不受工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積上限所限。先前有一宗涉及在有關處所作同一用途的申請(編號 A/K5/602)曾獲小組委員會批准，以作為毗鄰單位的銀行的擴建部分。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

34. 一名委員備悉批給毗鄰單位作銀行用途的規劃許可限期已屆滿，現時該處所是一間食堂。該委員詢問有關的食堂用途是否獲得規劃許可。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應說，「食肆（只限食堂）」屬「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的經常准許用途，無須取得規劃許可。食物環境衛生署亦表示，所涉食堂是領有工廠食堂牌照，該牌照有效期至二零一九年一月。

#### 商議部分

35. 運輸署總交通工程師／港島梁少江先生表示，應提醒申請人留意運輸署建議的指引性質的條款(載於文件附錄 III)。

36. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及滅火水源，以及闢設與所涉工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，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(a)項，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。」

37. 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／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，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/TY/135 在劃為「工業」地帶的新界青衣西草灣路青衣市地段第 108 號餘段(部分)興建臨時瀝青廠(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/135C 號)

---

38. 秘書報告，這宗申請由香港聯合船塢集團有限公司提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)和太古股份有限公司的合資企業。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與太古公司有業務往來；  
以及

黎庭康先生 — 其公司目前與長實公司有業務  
往來。

39. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月六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。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交一份經修訂的交通影響評估、環境評估的替代頁，以及對政府部門意見的回應。

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。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予合共八個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 港島區

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/87 擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(甲類)1」及「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港大坑道4至4C號(部分)及毗連政府土地闢設連接大坑道4至4C號住宅發展的行車通道及公眾行人通道系統  
(都會規劃小組委員會文件第A/H6/87號)

---

42. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。申請地點位於銅鑼灣大坑道。下列委員已就此議項申報利益：

- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| 劉竟成先生                         | — 其公司目前與杜立基公司有業務往來；       |
| 胡潔貞女士<br>(秘書)                 | — 在大坑道擁有一個自住單位；           |
| 關偉昌先生<br>(民政事務總署<br>總工程師(工程)) | — 其近親於比華利山擁有一個單位及一個泊車位；以及 |
| 黃幸怡女士                         | — 在大坑光明臺擁有一個自住單位。         |

43. 小組委員會備悉，黃幸怡女士因事未能出席會議，以及申請人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，關偉昌先生的親戚所擁有的物業並非直接望向申請地點，而城規會秘書胡潔貞女士涉及的利益屬間接性質，故小組委員會同意他們可留在席上。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月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。

45. 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。若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 8

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/H9/79            擬在顯示為「道路」的地方及劃為「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港筲箕灣東旺道之上經營商店及服務行業(行人天橋)，以連接阿公岩村道 3 及 5 號  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/79 號)

---

46. 秘書報告，這宗申請由養和醫院的附屬公司萬軒國際有限公司及栢豐企業有限公司提交。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及第一

太平戴維斯(香港)有限公司(下稱「第一太平公司」)為擔任申請人顧問的其中四間公司。申請地點位於筲箕灣。下列委員已就此議項申報利益：

- |                              |   |                               |
|------------------------------|---|-------------------------------|
| 黎庭康先生                        | — | 其公司目前與養和醫院、奧雅納公司及第一太平公司有業務往來； |
| 何安誠先生                        | — | 目前與弘達公司及呂元祥公司有業務往來；           |
| 余烽立先生                        | — | 過往與弘達公司及奧雅納公司有業務往來；           |
| 胡潔貞女士<br>(秘書)                | — | 於筲箕灣擁有一個單位；以及                 |
| 黃善永先生<br>(地政總署<br>助理署長／區域 1) | — | 其家人於筲箕灣明華大廈居住。                |

47. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生和余烽立先生並無參與這宗申請，黃善永先生家人所擁有的物業並非直接望向申請地點，而城規會秘書胡潔貞女士涉及的利益屬間接性質，故小組委員會同意他們可留在席上。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

49. 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。若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／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K12/41

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
九龍牛池灣村 57 號測量約份第 2 約  
地段第 1636 號 A 分段及第 1636 號餘段  
興建兩幢屋宇

(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/41 號)

---

50. 秘書報告，申請地點位於彩虹牛池灣村。民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生已就此議項申報利益，因為其近親在彩雲彩峰苑擁有一個單位。由於關偉昌先生親戚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。

#### 簡介和提問部分

51. 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) 擬興建兩幢屋宇；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長表示，倘在申請地點及毗鄰地方進行一項發展，或須闢設一個公眾停車場。由於日後的毗鄰發展項目內可提供所需要的泊車位，以應付有關發展項目本身的泊車需求，因此可釋出發展大

綱圖所標示擬闢設公眾停車場的土地作其他用途。民政事務總署黃大仙民政事務專員對這宗申請沒有負面意見，但表示該區確實有需要興建一個社區會堂，因為相關地區的人口日益增加卻沒有社區會堂。不過，即使區內居民有強烈願望，當局現時並無為已規劃的社區會堂制定發展計劃。房屋署署長說，申請地點位於可考慮用作公營房屋發展的地區內。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見由一名個別人士提交，表示反對這宗申請，主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議屋宇發展與主要是村屋和政府、機構或社區設施(連同一些臨時構築物)的周邊環境並非不相協調，亦不會對環境造成重大影響，但擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。由於申請地點仍須留作政府、機構或社區用途，故擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 的規定。鑑於申請地點位於「政府、機構或社區」地帶的中部，批准這宗申請會妨礙「政府、機構或社區」地帶的全面規劃，亦會影響該區提供的政府、機構或社區設施。小組委員會曾拒絕擬在申請地點作相同用途的先前申請，因此沒有理由偏離小組委員會／城市規劃委員會先前的決定。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)雖曾裁定一宗同類申請得直，但該宗同類申請所涉用地的位置在有關「政府、機構或社區」地帶的一角，上訴委員會是基於該用地的特定情況作出決定。倘批准目前這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。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。

52. 委員提出下列問題：

- (a) 附近社區會堂的位置及其服務覆蓋範圍；
- (b) 留意到該區人口會上升，區內已規劃的住宅發展及其他現有住宅發展的類別和發展進度；以及
- (c) 有關「政府、機構或社區」地帶的規劃歷史。

53. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士作出以下的回應：

- (a) 附近的社區會堂分別位於彩雲邨和鳳德邨，均與申請地點相距超過 500 米；
- (b) 當局已批准位於申請地點東面的「綜合發展區」地帶內的一項擬議發展，該項發展的總人口大約有 2 000 人。當局現正處理修訂契約的申請，而建築圖則已獲批准。申請地點北面的地方屬私人土地，已發展為住宅用途，包括威豪花園、怡發花園和怡富花園；以及
- (c) 當局早於一九八零年代擬備牛池灣村的發展藍圖，以遷置該村的南面部分，以供興建港鐵彩虹站；並為該村的北面部分提供規劃和發展框架，以改善環境狀況。雖然當局目前並無計劃發展社區會堂(社區會堂是申請地點及其毗鄰地方的指定政府、機構或社區用途)，但相關政府部門認為仍然需要一個社區會堂以配合人口增長。可研究把用地全面規劃作公營房屋發展及其他政府、機構或社區設施。

54. 一名委員詢問將會在「綜合發展區」用地闢設的政府、機構或社區設施的類別，高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應說，擬議發展將闢設一間安老院舍和一所幼稚園。



## 收地

55. 一些委員留意到申請地點是已劃作「政府、機構或社區」地帶的一塊私人土地，故詢問政府會如何收回該用地作社區會堂發展。高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應說，倘涉及私人土地，政府可引用《收回土地條例》(第 124 章)收回私人土地作公共用途。有關規定同樣適用於上訴委員會於二零一三年裁定得直的申請編號 A/K12/39 所涉及的用地。

## 商議部分

56. 民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生回應一名委員的查詢時補充，該區的總人口約為 53 100 人，確實有需要興建一個社區會堂，而區內居民亦知悉當局已預留一幅土地作發展社區會堂之用。

57. 委員普遍不支持這宗申請，原因是有需要興建社區會堂。有些委員認為申請地點位處「政府、機構或社區」地帶的中央部分，批准這宗申請會妨礙有關「政府、機構或社區」地帶的全面規劃；該些委員亦認為應盡快推展在該「政府、機構或社區」地帶落實興建社區會堂。

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議屋宇發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合區內／該地區居民的需要。擬議屋宇發展亦會妨礙已計劃興建的社區會堂的規劃和發展；

(b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途」的規定，即申請地點仍須留作指定的政府、機構或社區用途，以及擬議發展會對區內政府、機構或社區設施的長遠供應造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。」

[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。她於此時離席。]

[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 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/760 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 1 號地下 7 號工廠單位(部分)(7A 號舖)經營商店及服務行業(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/760 號)

---

### **簡介和提問部分**

59. 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) 經營商店及服務行業(快餐店)；
- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；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」地帶的規劃意向，與觀塘

商貿區不斷改變的土地用途特色互相協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不會造成負面的消防安全和環境影響，而且亦不受商用樓面合計面積上限所限，因為申請用途可視為工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

61. 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。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(即在二零一九年二月十七日或之前)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) 如在指明日期當日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。」

62. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/761 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 105 號好運工業大廈地下(部分)(B1 號舖)經營商店及服務行業(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/761 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 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) 經營商店及服務行業(快餐店)；
- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份由觀塘中分區委員會一名委員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有提供任何理由；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。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與觀塘商貿區不斷改變的土地用途特色互相協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不會造成負面的消防安全和環境影響，而且亦不受商用樓面合計面積上限所限，因為申請用途可視為工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

65. 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。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(即在二零一九年二月十七日或之前)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) 如在指明日期當日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。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 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。]

## 議程項目 12

### 其他事項

67. 餘無別事，會議於上午十一時二十五分結束。