

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年一月十八日上午九時舉行的
第 620 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

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

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

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

運輸署總工程師／交通工程(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
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

邱浩波先生

蔡德昇先生

黃煥忠教授

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
廖家傳先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年一月四日第 619 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 619 次會議記錄草擬本後，收到以下對第 30 段的建議修訂：

「此外，一名委員建議考慮把瑪利諾神父宿舍歷史展覽改設於 **赤柱市政大廈** 的圖書館內，代替設於赤柱海濱長廊。」

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一月四日第 619 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。

港島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/6 重新考慮申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》，把位於香港西營盤德星里 1 至 7 號的申請地點由「休憩用地」地帶及「行人專用區或街道」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/6B 號)

4. 秘書報告，關黃建築師有限公司(下稱「關黃公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與關黃公司有業務往來。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

顧建康先生 — 港島規劃專員

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島

申請人及其代表

仲益國際有限公司

梁仲清先生]

黃鳳珊女士]

杜立基規劃顧問有限公司

杜立基先生]

林芷筠女士]

關黃建築師有限公司

關永康先生] 申請人的代表

余冠浩先生]

英環香港有限公司

鄭志明先生]

羅霖先生]

景順雅博樹藝有限公司

廖詠婷女士]

姜文康先生]

陳國強先生]

6. 小組委員會備悉，載有規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的修訂意見的一頁替代頁(文件英文版第 10 頁)已於會議前發送給委員，而修正打字錯誤的兩頁替代頁(文件英文版第 7 及第 8 頁)已在席上提交，供委員參閱。高級城市規劃師／港島何盛田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 — 有關申請由申請人於二零一四年八月二十八日首次提出。於二零一五年四月十七日，小組委員會決定不同意改劃申請，理由是(i)把有關用地劃為「休憩用地」地帶是適當的做法；(ii)把有關用地由「休憩用地」地帶改劃作住宅用途會導致永久喪失休憩用地，並進一步加劇西營盤及上環區鄰舍休憩用地供應不足的情況；(iii)改劃建議缺乏有力的規劃理據或優點支持；以及(iv)為同類申請立下不良先例。申請人其後於二零一五年七月十六日就小組委員會的決定申請司法覆核。原訟法庭於二零一八年一月十二日頒下裁決，批准司法覆核申請。原訟法庭認為，拒絕理由(d)指有關發展會為同類申請立下不良先例，說法全然不合理，並把申請發回小組委員會重新考慮。於二零一八年九月十九日及二零一八年十月三十一日，申請人提交進一步資料，提供修訂計劃及最新的技術評估以支持申請；
- (b) 把申請地點由「休憩用地」地帶及「行人專用區或街道」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。由於規劃情況有所改變，申請人把有關用地的擬議用途地帶由「住宅(甲類)23」地帶修訂為「住宅(甲類)24」地帶；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，理由是為了進行發展而喪失「休憩用地」地帶，會永久剝奪已建設環境中需求甚般的緩衝空間及視覺調劑；就數量而言，開放擬議休憩用地予公眾使用無法完全解決永久喪失「休憩用

地」地帶的問題；以及修剪申請地點內的現有樹木可能會影響樹木的穩固。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」)共接獲 1 301 份公眾意見書，其中 7 份表示支持的意見書及 4 份沒有內容的意見書由個別人士提交。其餘 1 290 份表示反對的意見書由一名立法會議員、中西區區議員、民主黨、創建香港、附近樓宇的業主立案法團／業主委員會及個別人士提交。主要的支持／反對理由載於文件第 10.3 段。中西區民政事務專員重申，在二零一四年十月二十三日舉行的中西區區議會食物環境衛生及工務委員會會議上，中西區區議員對這宗申請極為保留，理由是有關申請會對視覺、環境、空氣流通及私隱造成負面影響，以及可能會阻塞緊急車輛通道；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署原則上不反對這宗申請，並建議把申請地點改劃為適當的「住宅(甲類)」地帶支區，訂明最高建築物高度為主水平基準上 120 米以及闢設一條穿越申請地點 24 小時開放的公眾通道的規定。申請地點的北面、西面和南面被高層住宅發展項目包圍，這些用地主要劃為「住宅(甲類)8」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 120 米。緊接申請地點的東面是位於爹核里的四幢兩層高住宅樓宇，該處劃為「政府、機構或社區」地帶。擬議的 25 層住宅發展與四周環境並非不相協調。申請地點自一九七零年起劃為「休憩用地」地帶。不過，現時並無落實所劃設土地用途的時間表，而落實機會亦微。儘管西營盤及上環區現有及已規劃的鄰舍休憩用地供應不足，但現時中西區整體的休憩用地供應過剩。改劃申請地點用作住宅用途將會增加房屋土地供應，亦符合現行的房屋政策。關於申請人建議在申請地點內闢設一條 24 小時開放的公眾通道，以連接第二街的現有樓梯與第三街的現有行人通道，這個建議可帶來規劃增益，進一步改善該區的行人連

接。倘改劃申請獲批准，應在分區計劃大綱圖訂明關設 24 小時開放公眾通道的規定。申請人亦建議在擬議發展的 1 樓關設約 127 平方米的休憩用地供公眾使用。由於擬議發展的建築物高度大幅增加，難免會影響附近樓宇現時的視覺調劑空間。不過，擬議發展在視覺上與附近地區並非不相協調。申請人提交的技術評估已證明擬議發展不會對附近地區的排污、空氣流通及視覺造成負面影響。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，目前的計劃建議減少平台的覆蓋範圍及把住宅樓宇向後移，以便騰出空間保留兩棵現有的石牆樹。至於立下先例的問題，批准這宗申請可能只會對匯安里的「休憩用地」地帶的私人土地部分立下先例。不過，匯安里的「休憩用地」地帶的餘下部分的休憩用地供應將不會受到影響，因為當中包含政府土地。關於反對申請的公眾意見，上述文件第 9 段所載相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

7. 主席隨即邀請申請人及其代表解釋這宗申請。申請人的代表杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 改劃建議及擬議住宅發展的詳情－雖然德星里位於申請地點內，但擬議住宅發展不會侵佔德星里的範圍，而德星里將會預留作為該條 24 小時開放的公眾通道的一部分；
- (b) 申請地點的現有住宅發展項目是於涵蓋該區的第一份法定圖則刊憲前落成。儘管申請地點劃為「休憩用地」地帶，但康樂及文化事務署（下稱「康文署」）已於二零零六及二零一八年表示無意收回有關用地以落實劃設的用途。申請人面臨兩難局面，即申請地點受到重建方面的限制，而政府又不進行收地。相反，四周的用地於八十至九十年代已重建為高層住宅樓宇；
- (c) 有關建議的規劃增益包括在擬議住宅發展的西面關設 24 小時開放的擬議公眾通道，通過德星里連接第三街與第二街，令行人連接得以改善。申請人亦

建議把申請地點內的擬建樓梯交回政府。倘政府不予接受，申請人可自費承擔 24 小時開放的擬議公眾通道的管理和維修保養責任。另外，一樓的休憩用地將會開放予公眾使用，而該塊用地亦可作為連接第二街與第三街的觀景廊；以及

- (d) 由於政府無意落實發展已規劃的休憩用地，而申請地點又受到重建方面的限制，因此申請人發展申請地點的權利被剝奪，亦未獲任何合法賠償。申請人促請城規會批准這宗申請，以解決申請人面對的兩難困局。

8. 申請人的代表梁仲清先生接續陳述，要點如下：

- (a) 申請人並非物業發展商，其經營的是與其配偶共同擁有的家族生意。現有樓宇於五十年代落成，受當時的建築物規例所限，只能進行低層發展。自申請地點被劃為「休憩用地」地帶後，政府阻延有關用地的發展權，但又沒有提出任何補償建議，對申請人有欠公允，亦未能善用市區的土地資源；以及
- (b) 由於其他業主因高昂的維修費用及現有樓宇的狀況欠佳而出售其物業，申請人已逐漸統一申請地點的業權。申請人提交這宗申請，以便重建申請地點作住宅用途。

[楊偉誠博士於此時到席。]

9. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

「休憩用地」的地帶區劃及現有樓宇的狀況

10. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點現有樓宇的狀況，以及現有樓宇內所有單位是否已租出；

- (b) 倘這宗申請被拒絕，申請地點可否重建為體積與現有樓宇相同的建築物；
- (c) 申請地點被劃為「休憩用地」地帶的歷史背景；
- (d) 不落實該地帶的規劃用途的原因，以及有否任何機制讓申請人向政府尋求賠償；以及
- (e) 申請人曾否嘗試就收回申請地點聯絡政府。

11. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據文件圖 FZ-6 的實地照片，現有樓宇大致上保持良好狀況；
- (b) 現有住宅樓宇為分區計劃大綱圖所指可予容忍的現有用途。不過，倘申請地點的有關用途有任何重大改變或進行任何重建，必須符合分區計劃大綱圖的規定。根據「休憩用地」地帶的《註釋》，「分層單位」用途並非第一欄或第二欄用途。因此，申請人必須提出改劃用途地帶的申請以重建申請地點作住宅用途；
- (c) 申請地點劃為「休憩用地」地帶的歷史載於文件第 5 段。簡言之，於一九七零年編製第一份法定圖則時，該區的公眾休憩用地及康樂設施並不足夠，因此當局物色了多幅合適用地(包括申請地點)，並將之劃為「休憩用地」地帶以解決有關用地不足的情況；以及
- (d) 規劃署制訂法定圖則時，一般會根據不同的規劃考慮因素，把適當的地點指定為不同的土地用途地帶。相關政府部門其後會按照本身的優先次序及可用的資源，落實所規劃的用途(例如「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的用途)。一般而言，當一項相關發展進展至落實擬議休憩用地發展時，當局會尋求撥款落實有關發展，包括進行收地

的撥款。不過，康文署表示現時並無計劃落實該休憩地帶的規劃用地用途。

12. 申請人的代表梁仲清先生及杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人的投影片所顯示的二零零七年的實地照片，現有的樓宇十分殘舊。部分原業主因維修費用高昂及居住環境欠佳而把單位出售，而申請人已逐漸統一申請地點的業權。即使申請人已致力管理及維修保養現有的樓宇，但部分單位的狀況仍然欠佳，而部分單位則無法租出；以及
- (b) 申請人從未要求政府收回申請地點。

擬議住宅發展

13. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議住宅發展的平均單位面積及緊急通道安排；
- (b) 為解決地面層及一樓的零售用途可能造成的噪音滋擾以及對附近位於爹核里的四幢兩層高建築物可能造成的影響，擬議緩解措施為何；
- (c) 擬議建築物高度為主水平基準上 120 米，是否已有充份理據支持；以及
- (d) 由於兩棵現有樹木會受到影響，是否可保留該些樹木。

14. 杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 建議的平均單位面積約為 34.8 平方米。第三街與擬議住宅發展的一樓之間會闢設一條無障礙通道以作連接，該條通道可用作緊急通道；

- (b) 附近許多發展項目在地面一層都設有零售商店和食肆。預期該等用途不會產生嚴重的噪音滋擾。另外，爹核里的四幢兩層高建築物早已被北面和南面的「住宅(甲類)8」地帶(建築物高度限制為主水平基準上 120 米)包圍。不過，位於該四幢建築物東面的公廁是低矮建築物；以及
- (c) 根據申請人投影片中顯示現有樹木(即 T1 及 T2)位置的繪圖，申請人在現時這個計劃中建議減少平台的覆蓋範圍以及把住宅樓宇向後移，以避免需要修剪主要枝幹，並提供更多空間保留樹木 T1。

15. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點的平均水平約為主水平基準上 28 米。例如灣仔分區計劃大綱圖，於採納《可持續建築物設計指引》後，住宅發展的普遍建築物高度為主水平基準上 110 米(假設地盤水平最高約為主水平基準上 18 米)。因此，申請地點的擬議建築物高度限制為主水平基準上 120 米並非過高；以及
- (b) 樹木 T1 位於申請人擁有的範圍內，而樹木 T2 則位於爹核里其他物業的範圍內。因此，在展開樹木 T2 所涉的任何保護工程前，必須取得相關擁有人的同意。

24 小時開放的擬議公眾通道及休憩用地

16. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 有何機制確保私人發展內的擬議休憩用地會開放予公眾使用，以及擬議休憩用地的無障礙通道有何設計要求；
- (b) 除了地契條件外，有否任何其他機制確保擬議休憩用地的提供和管理；

- (c) 整條德星里會否成為 24 小時開放的擬議公眾通道的一部分，以及申請人會否負責擬議休憩用地及 24 小時開放的公眾通道的管理和維修保養；以及
- (d) 是否可以交還及重批發展用地的方式向政府交回擬議休憩用地及該 24 小時開放的公眾通道。

17. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 發展局於二零零九年公布「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」（下稱「私人發展指引」）。「私人發展指引」應適用於地契或公用契約所容許的新增及現有公眾休憩用地(如適用)。另外，根據「在未來的私人發展項目內提供公眾休憩空間的優化安排」，如果發展項目受不限制土地用途契約規管或實際上不可能在土地契約內規定須提供公眾休憩空間，則相關部門不應建議城規會接納在有關發展項目提供公眾休憩空間。由於申請地點現時的地契並無要求提供公眾休憩用地，以及落實擬議住宅發展無須修訂地契，因此現時並無有效機制要求在私人住宅發展內提供公眾休憩用地；以及
- (b) 德星里並非由申請人擁有，但如申請人所建議，德星里會成為 24 小時開放的公眾通道的一部分。倘改劃用途地帶的申請獲得批准，德星里可改劃為「行人專用區或街道」，以確保提供 24 小時開放的公眾通道。

18. 梁仲清先生及杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 在擬議休憩用地的設計方面，會在顯眼地點豎設指示牌，顯示公眾人士前往擬議休憩用地的方向，以及設置無障礙通道連接擬議休憩用地與第三街。不過，鑑於地盤限制，無法為由第二街前來的訪客闢設無障礙通道。另外，擬議休憩用地亦會用作出入口前往同一層的擬議零售商店，所以需開放予公眾使用。不過，該幅休憩用地仍然會由私人擁有。申

請人會盡量遵從「私人發展指引」的管理指引；以及

- (b) 倘政府提出要求，申請人願意向政府交回 24 小時開放的擬議公眾通道及休憩用地以作管理。申請人可暫時承擔擬議休憩用地及 24 小時開放的公眾通道的管理和維修保養責任。不過，交還及重批發展用地對申請人而言並非理想的做法，因為有關地契為無限制批約，為期 999 年。

匯安里的「休憩用地」及毗鄰的「政府、機構或社區」
用地

19. 副主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 原訟法庭裁定小組委員會敗訴，主要理由是小組委員會未能解釋申請地點與另一幅位於匯安里的「休憩用地」以類似方式處理的根據。就此，兩幅用地有何分別，以及批准這宗申請會對匯安里的「休憩用地」有何影響；
- (b) 毗鄰的「政府、機構或社區」用地有否任何指定的政府、機構及社區用途、其落實時間表以及劃為「政府、機構或社區」地帶的歷史；以及
- (c) 申請人與爹核里的業主有否進行任何商討。

20. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 匯安里的「休憩用地」只有 23% 的範圍是私人土地，而申請地點的整個範圍都屬於私人擁有。就此而言，批准這宗申請可能只會為匯安里的「休憩用地」的私人土地部分立下先例，這並不影響餘下的政府土地部分；以及
- (b) 根據涵蓋西營盤及上環區的第一份法定圖則，毗鄰的「政府、機構或社區」用地已劃作政府用途。除了現有的公廁外，該幅「政府、機構或社區」用地

的餘下部分並無規劃作發展政府、機構及社區設施。

21. 梁仲清先生及杜立基先生補充說，申請人與爹核里的現有樓宇的業主並無進行商討。無論如何，由於爹核里與德星里的地面水平不一，加上只能由正街前往，因此其發展受到限制。

其他

22. 一些委員提出下列問題：

- (a) 由於毗鄰的發展項目是基於申請地點將來會規劃成為休憩用地而設計，因此申請地點的住宅發展會否導致該些毗鄰發展項目不符合建築物規例，例如有關照明和通風的指定窗戶的規定；以及
- (b) 文件所提及的市區重建區分區計劃大綱圖的法定地位。

23. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於德星里仍然會作為擬議發展與四周建築物之間的緩衝區，因此該些毗鄰發展不會有未能符合建築物規例的問題。擬議住宅發展需要遵從建築物規例訂明的相關規定；以及
- (b) 如實物投影機所顯示，市區重建區分區計劃大綱圖編號 3/48 是第一份刊憲的法定圖則，涵蓋西營盤及上環區。

24. 由於申請人及其代表再無其他要點要提出以及委員再無提問，主席告知申請人及其代表這宗申請的聆聽程序已完成，而小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

25. 部分委員支持申請地點的擬議住宅用途，原因是考慮到政府近 50 年一直沒有落實「休憩用地」地帶的土地用途；於申請地點落實發展公眾休憩用地的機會微；申請地點被指定作為「休憩用地」地帶前已用作住宅用途；24 小時開放的擬議公眾通道可視為能改善該區行人連接的規劃增益；以及所提交的技術評估已證明不會對附近地區造成負面影響。雖然擬議休憩用地不符合「私人發展指引」所訂的定義，但如政府提出要求，申請人願意把有關用地交回政府管理，或自費承擔管理和維修保養責任，以惠及社區。

26. 一名委員表示，申請地點被劃為「休憩用地」地帶的原意，是要為密集的已建設環境提供視覺調劑。發展計劃所顯示的擬議休憩用地某程度上可達到此目的。不過，由於地盤面積細小，效果有限。規劃署應檢討毗鄰的「政府、機構或社區」用地的土地用途地帶，探討合併用地及提供較大的休憩用地的可能性，以達到原本的規劃意向。另一名委員表示，擬議發展難免會導致該區的城市設計惡化，並建議在制訂土地用途地帶的發展限制時，應加入盡可能提供視覺調劑空間的要求。一名委員認同上述意見，並促請相關政府部門研究解決方案，確保於申請地點內的提供公眾休憩用地。

27. 一些委員關注到是否可以把擬議休憩用地的一部分交回政府，或在申請地點日後發展項目的大廈公契(下稱「公契」)內訂明須提供休憩用地供公眾使用。地政總署助理署長(區域1)黃善永先生解釋，由於擬議休憩用地位於擬議住宅發展的一樓，把擬議休憩用地的一部分交回或分割予政府並不可行。倘有關政府部門同意接管該幅公眾休憩用地，擬議休憩用地的擁有權可以不分割份數的形式轉讓予政府。儘管公契可訂明供公眾使用的休憩用地的管理和維修保養責任，但公契會由發展商擬備，無須地政總署的批准。在考慮是否承擔擬議休憩用地的管理和維修保養責任時，政府產業署會檢視公契所訂的相關條款是否可以接受。基於以上所述，一名委員備悉，由於交回部分用地或在公契訂明有關條款都不可行，因此向公眾開放擬議休憩用地會完全由申請人或日後的土地擁有人酌情決定。

28. 主席作出總結，委員普遍同情這宗申請，並認為把申請地點改劃作住宅用途以方便進行重建是可以接受的。雖然部分委員關注城市設計及於申請地點內的提供公眾休憩用地的問

題，但同意提供公眾休憩用地或擬議休憩用地的日後管理並非評估這宗改劃申請的主要考慮因素。一些委員建議在檢討申請地點的土地用途地帶時，應一併考慮毗鄰的「政府、機構或社區」用地。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，把申請地點改劃為適當的「住宅(甲類)」地帶支區，並在分區計劃大綱圖上訂明最高建築物高度為主水平基準上 120 米以及闢設一條穿越申請地點 24 小時開放的公眾通道的要求，以及備悉《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》的相關建議修訂會在提交小組委員會通過後，根據《城市規劃條例》刊憲。

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/580 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍旺角旺角道 4 至 4A 號作商店及服務行業、食肆和辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/580 號)

30. 秘書報告，申請地點位於旺角區。這宗申請由清華企業有限公司(下稱「清華公司」)和南源有限公司(下稱「南源公司」)提交。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)及彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與清華公司、弘達公司及創智公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 目前與弘達公司有業務往來，過往與 |

A/K5/801 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的九龍長沙灣長裕街 15 號永明工業中心地下(部分)連閣樓(部分)經營商店及服務行業和貯物
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/801A 號)

34. 秘書報告，這宗申請由永明貿易製衣廠有限公司(下稱「永明公司」)提交。黎庭康先生就此議項申報利益，因為他過往與永明公司有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生已經離席。

簡介和提問部分

35. 小組委員會備悉，一頁用以更正臨時豁免書申請資料的替代頁(文件英文版第 12 頁)已在會前發送給委員。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) 擬經營的商店及服務行業和貯物；
- (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，城市規劃委員會收到一份由業主立案法團提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要意見載於文件第 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。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的規劃意向，與同一工業樓宇內的其他用途亦非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會對有關樓宇及附近地區的消防安全、交通及基礎設施造成負面影響；相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及倘這宗申請獲得批准，有關樓宇的地面層合計商業樓面面積亦會在准許的

460 平方米之內。由於規劃情況沒有改變，批准這宗申請，與小組委員會先前對同類申請所作的決定一致。不過，由於申請人沒有履行先前作「商店及服務行業」用途的一項規劃許可附帶條件，因此規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行有關附帶條件的進度。至於負面公眾意見所指的問題與規劃事宜無關，應由申請人與有關業主立案法團另行處理。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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。這項規劃許可的有效期至二零二一年一月十八日止。除非在該日期前，現時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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月十八日或之前)，提交消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與所在樓宇的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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，落實消防安全措施，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與所在樓宇的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
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

38. 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／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議解答委員的詢問。馮女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/503 在劃為「住宅(甲類)6」地帶的新界荃灣
青山公路398號愉景新城第7層停車場(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，
並臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/503號)

39. 秘書報告，申請地點位於荃灣區。這宗申請由愉景1號車場有限公司(下稱「愉景公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與愉景公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在荃灣區擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣區擁有一個物業。

40. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。由於伍灼宜教授涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[伍灼宜教授此時暫離會議。]

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並臨時略為放寬非住用總樓面面積限制，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為在解決欠缺 58 個公眾泊車位的問題上，使用地庫未用的上落客貨車位作為公共泊車位，以及以緊急車輛通道為車輛輪候處的擬議緩解措施不可接受。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 126 份公眾意見書，分別來自一名立法會議員、一名區議員、一名荃灣西分區委員會委員、工黨、愉景新城(住宅部分)的業主委員會及個別人士。當中有兩份表示支持、123 份表示反對及一份提供意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然所申請的用途與有關的發展內其他的用途並非不相協調，也沒有令發展體積或密度有實際增加，但申請人未能證明申請用途連同為解決泊車位預期不足而實施的緩解措施，從交通工程的角度而言可以接受。至於所收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應一名委員的查詢時指出，有關處所先前就臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並臨時略為放寬非住用總樓面面積限制獲批 5 年的規劃許可，而該處所已用作申請用途約 11 年。秘書補充說，規劃署在作出考慮時，一般會根據個別情況來評估有關作臨時用途的規劃申請。

商議部分

43. 委員備悉，由於在考慮先前的申請時，區內公眾泊車位並非不足，故小組委員會或城規會批准有關申請。不過，鑑於

預期區內泊車位會有不足的情況，而運輸署署長對這宗申請有負面意見，規劃署不支持這宗規劃申請。

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明擬議發展連同為解決泊車位預期不足而實施的緩解措施，從交通工程的角度而言可以接受。」

[伍灼宜教授此時返回席上，而余烽立先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/110 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界荃灣
汀九丈量約份第 399 約地段第 210 號、第 212
號、第 213 號、第 214 號、第 215 號 A 分段、第
215 號餘段、第 230 號、第 231 號餘段、第 234
號、第 235 號及第 427 號和毗連政府土地進行屋
宇發展(地積比率為 0.75 倍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/110C 號)

簡介和提問部分

45. 小組委員會備悉，六頁附加頁(文件英文版附錄 F-IVh 的繪圖)已呈交席上，供委員參考。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——二零一六年十一月十一日，小組委員會在考慮這宗申請期間，決定延期就這宗申請作出決定，理由是委員關注地盤平整水平高致令擬議發展對附近地區造成視覺影響，以及擬建護土牆或會對申請地點以南的第 65 號屋宇造成影響。小組委員會要求申請人提交進一步資料，以處理上述關注事宜。申請人提交了有關地盤平整水平、護土牆高

度和園景美化建議的進一步資料。申請人所提交進一步資料的詳情，載於文件英文版的第 2 段及附錄 F-IV a 至 IV i；

- (b) 擬進行的屋宇發展，地積比率為 0.75 倍；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 3 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人提出把地盤平整水平及護土牆高度降低的建議能更好地回應周邊環境的情況，而緩衝花園中的樹木屏障有助於令護土牆的視覺體積變得柔和。擬議發展不大可能對周邊地區和第 65 號屋宇造成重大的視覺影響。建築署總建築師／管理統籌分處 2 亦備悉，申請人已就他對視覺影響的意見作出令其滿意的回應，故他對這宗申請沒有進一步意見。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) 在申請人所提交進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 45 份公眾意見書，分別由汀九原居民代表及居民代表和個別人士提交。當中一份表示支持這宗申請，40 份反對這宗申請，以及四份提供意見。主要的意見和反對理由載於文件第 4 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署維持不反對這宗申請的觀點。為回應小組委員會先前關注的事宜，申請人已提交有關地盤平整水平、護土牆高度和園景美化建議的進一步資料。相關政府部門對這宗申請及所提交的進一步資料不表反對或沒有負面意見。建議施加規劃許可附帶條件，以解決相關政府部門所關注的技術問題。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

46. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點是否位於汀九村的「鄉村範圍」；

- (b) 一些公眾意見書所提及的果樹的位置；
- (c) 申請地點內政府土地和私人土地的分布；以及
- (d) 擬議發展的車輛通道。

47. 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) 參考文件圖 FA-2，申請地點位於汀九村的「鄉村範圍」內，但在「鄉村式發展」地帶以外的地方；
- (b) 相關果樹的位置在申請地點的私人地段內；
- (c) 如文件圖 FA-3 所顯示，申請地點約有 25% 的土地屬於政府土地；以及
- (d) 擬議車輛通道將會面向青山公路汀九段。

商議部分

48. 委員普遍同意申請人已回應小組委員會先前所關注的事宜。

49. 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。有關的規劃許可有效期至二零二三年一月十八日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如交通噪音及空氣質素影響評估所建議，設計並提供緩減噪音設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 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

(c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。伍先生於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/117 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界荃灣西汀九丈量約份第 399 約地段第 407 號和毗連政府土地進行屋宇發展(地積比率為 0.75 倍)(公開會議)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/117A 號)

51. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及惠保(香港)有限公司(下稱「惠保公司」)是擔任申請人顧問的兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司及惠保公司有業務往來；

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
以及

余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來。

52. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生和余烽立先生已離席。由於何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料回應政府部門的意見。

54. 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，而小組委員會已合共給予三個月時間讓申請人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／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席。]

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/455 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌工業街2至8號
力豐工業大廈地下B工場(部分)(B3)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/455號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，來自一名區議員，表示對這宗申請沒有意見；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。雖然這宗申請不完全符合「工業」地帶的規劃意向，但擬經營的商店及服務行業可滿足區內的該等需求，而且申請用途與所涉及大廈及其周邊發展的其他用途並非不相協調。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為不會對所涉及大廈及毗鄰地區內的發展造成不良的交通或環境影響；相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及倘目前這宗申請獲得批准，所涉及大廈地面層的合計商用樓面面積不會超出最高准許上限的 460 平方米。為了不妨礙落實有關處所工業用途的長遠規劃意向，建議批給為期五年的臨時規劃許可。此舉亦與小組委員會批准同類申請的先前決定一致。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 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，有效期為五年，至二零二四年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施，包括在申請處所提供消防裝置及滅火水源，以及闢設與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) 倘在展開有關用途之前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。」

58. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[何安誠先生於此時離席。]

[會議暫停，休息五分鐘。]

[高級城市規劃師／港島陸國安先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/78 擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港筲箕灣阿公岩道 1 至 25 號明華大廈進行明華大廈綜合重建(包括分層住宅、商店及服務行業和社會福利設施)(擬修訂核准總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/78A 號)

59. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣明華大廈。這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、利安顧問有限公司(下稱「利安公司」)、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)、惠保(香港)有限公司(下稱「惠保公司」)及邁進土木結構工程顧問有限公司(下稱「邁進公司」)為擔任申請人顧問的其中五間公司。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
- 劉竟成先生
- 潘永祥博士
- 黎庭康先生
- 何安誠先生
- 余烽立先生
- 胡潔貞女士
(秘書)
- 黃善永先生
- 為房協監事會的當然委員；
-] 為房協的前僱員；
]
]
- 其公司目前與房協、艾奕康公司、利安公司、惠保公司及邁進公司有業務往來；
- 過往與房協及彼安托公司有業務往來，而目前與艾奕康公司有業務往來；
- 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 在筲箕灣擁有一個單位；以及
- 其家人在明華大廈居住。

60. 羅淑君女士亦就此議項申報利益，因為她是香港小童群益會的委員，而該會在明華大廈設有服務單位，將會受到是次重建影響。

61. 小組委員會備悉何安誠先生、黎庭康先生及余烽立先生已經離席。由於李啟榮先生(主席)、黃善永先生、羅淑君女士及去年曾參與這個項目的劉竟成先生均涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於潘永祥博士所涉的利益屬間接性質，而胡潔貞女士(秘書)涉及輕微利益，小組委員會同意他們可留在席上。

[李啟榮先生、黃善永先生、羅淑君女士及劉竟成先生於此時暫時離席。]

62. 副主席黃令衡先生於此時接手主持會議。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／港島陸國安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) 擬進行的明華大廈綜合重建(包括分層住宅、商店及服務行業和社會福利設施)(擬修訂核准總綱發展藍圖)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到九份公眾意見書，分別由香港中華煤氣有限公司、傑靈業主立案法團及個別人士提交，全都反對這宗申請或就這宗申請表示關注。主要的意見載於就文件第 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。就核准總綱發展藍圖進行擬議修訂的申請大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦符合規劃大綱所列明的主要規劃及設計原則和發展規範。相關的政府部門對改變單位組合以提供 750 個資助出售單位、增加非住用總樓面面積以提供中央社區中心供闢設政府、機構及社區設施連零售設施，以及減少 2 800 平方米休憩用地供應的建議，不表反對或沒有負面意見。此外，申請人提交的技術評估顯示，經修訂的方案不會對通風、視覺、景觀、交通、環境、土力、排污和排水造成重大影響。申請人仍須落實在規劃大綱和先前獲批申請內訂明的多項道路及行人改善措施，包括研究增設一條行人通道以連接擬議發展的第 3 期和港鐵

筲箕灣站的可行性。至於負面的公眾意見書，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

64. 副主席及一些委員提出以下問題：
- (a) 鑑於申請地點以西的金華街有一個電車迴旋處，該迴旋處會否對擬議發展產生噪音滋擾；
 - (b) 第 1 至第 5 座會引入空中花園，有關建議能否改善申請地點的通風表現；
 - (c) 夏季風力情況和通風廊的詳細資料；以及
 - (d) 通往港鐵筲箕灣站的新增行人通道的詳細資料，以及該行人通道是否有蓋行人通道。
65. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出回應，要點如下：
- (a) 建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交和落實噪音緩解措施，確保擬議發展不會受到不可接受的噪音影響；
 - (b) 第 4 及第 5 座的空中花園可以通風。其餘位於平台而地面層高度大致與阿公岩道看齊的樓宇不會闢設同類的低層空中花園；
 - (c) 夏季的盛行風主要來自東面、東北面及東南面。規劃大綱已訂明須保留穿越申請地點的三條通風／景觀廊。根據申請人就現時這宗申請所提交的空氣流通評估，相比核准方案其通風表現有輕微改善。該三條通風廊(其中兩條的走向與工廠街及金華街平衡)有助促進東面的盛行風流入筲箕灣內區；以及
 - (d) 由於所有住宅大廈均位於平台上，而申請地點只有位於西面金華街的一個行人出入口，因此在先前批給的規劃許可中已建議增設一條連接擬議發展第 3 期和港鐵筲箕灣站的行人通道，以改善行人網絡的

連貫性。有關的行人通道會延伸至申請地點之外，並以行人天橋形式接駁港鐵站，但其詳細設計有待進一步研究。

商議部分

66. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年一月十八日止；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。有關規劃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，把下文的規劃許可附帶條件(b)及(i)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實附有保護樹木建議的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；
- (g) 設計及提供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；
- (h) 把申請地點的東南隅後移，以擴闊行人路，配合日後可能在柴灣道與阿公岩道交界處進行的改善工

程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 設計並闢設一條額外行人通道以連接擬議重建項目的第三期與港鐵站，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (j) 為柴灣道與阿公岩道交界的改善工程進行設計，並於二零二三年年中之前進行有關工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

67. 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生於此時離席。]

[李啟榮先生、黃善永先生、劉竟成先生及羅淑君女士於此時返回席上，而黃幸怡女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍德華先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/87 擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」地方的香港大坑道 4 至 4C 號(部分)及毗連政府土地作「分層住宅」用途(連接住宅發展的行車通道及行人通道連接系統)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/87A 號)

68. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣大坑。以下委員已就此議項申報利益：

黃幸怡女士]
] 在銅鑼灣區擁有一個自住單位；以及
胡潔貞女士]
(秘書)

關偉昌先生 — 其近親於銅鑼灣區擁有物業。

69. 小組委員會備悉黃幸怡女士已離席。由於胡潔貞女士作為秘書不會參與這宗申請的討論，而關偉昌先生涉及的利益屬間接性質，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

70. 秘書報告，會前收到由楊雪盈區議員辦事處提交的請願信及大坑關注社提交的意見書。雖然前者所提出的意見已包含於公布期內收到的公眾意見書及載於文件內，但由於該請願信及後者的意見書均是在公布期限屆滿後才提交，故須視為不曾提出。

71. 高級城市規劃師／港島伍德華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) 擬議的「分層住宅」用途(連接住宅發展的行車通道及行人通道連接系統)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長認為沒有有力的理據支持在大坑道上段闢設擬議的車輛通道，因為闢設該通道不會為附近的道路網帶來整體交通效益。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬在大坑道上段闢設的新行車通道並非唯一可行的方案。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為擬議的行車通道會立下不良先例，而擬議行人天橋的結構橫跨大坑道，會對視覺造成明顯的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展即使採取了緩解措施，對現有景觀資源的影響仍然不

輕，而且整體視覺影響仍有待確定。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 9 229 份公眾意見書。當中，5 693 份(包括 5 689 份屬相同格式信件及／或內容相同的信)為表示支持的意見書，由區內居民及個別人士提交。其餘 3 536 份(包括 3 391 份屬相同格式信件及／或內容相同的信)為表示反對的意見書，分別由兩名立法會議員、三名灣仔區議員、19 個附近住宅發展項目的業主立案法團及管理公司、附近居民及個別人士提交。主要的意見載於文件第 10 段。灣仔民政事務專員轉告，在二零一八年七月二十六日舉行的發展、規劃及交通委員會會議上，灣仔區議員對這宗申請表示強烈反對。他們的意見載於文件第 9.1.16 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的行車通道位於「綠化地帶」內，將專供附近已計劃興建的住宅發展項目使用。由於根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，加上土木工程拓展署土力工程處處長認為擬議行車通道並非唯一可行的方案，故有關發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，運輸署署長、建築署總建築師／管理統籌分處 2 及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留或提出負面意見。申請人未能證明擬議的行車通道可帶來整體交通效益，以及不會對周圍地區的街景、視覺及景觀造成負面影響，因此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定。至於擬議的行人通道連接系統，申請書未能妥為闡釋該系統在技術上是否可行、如何落實，以及系統的管理及維修保養安排。另外，申請書亦無就擬議行人通道連接系統對環境及視覺的影響進行技術評估。申請人未能證明擬議行人通道連接系統的效益，以及該系統是否可以落實。至於負面公眾意見書，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦適用。

72. 一名委員提出以下問題：
- (a) 大坑道 4 至 4C 號現有建築物的出入口在何處；以及
 - (b) 對於擬議行車通道和行人通道連接系統以及兩者對周邊地區的影響，運輸署署長意見的詳情為何。
73. 高級城市規劃師／港島伍德華先生作出回應，要點如下：
- (a) 參看現有建築物的實地照片，泊車位位於該幢建築物緊連大坑道下段的地面一層；以及
 - (b) 運輸署署長認為擬議車輛通道及交通安排對附近道路網不會帶來整體交通效益。此外，申請人並無就擬議行人通道連接系統的使用量提交任何評估資料，以支持這宗申請。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：
- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是保育天然環境，以及防止市區式發展滲入這些地區。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請人未能在土力方面證明擬議行車通道是已計劃興建的住宅發展項目唯一可行的方案，以及擬議行車通道不會對視覺和景觀造成負面影響；以及
- (c) 申請人未能證明擬議行人通道連接系統是可以落實，以及該連接系統不會對視覺和景觀造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍德華先生出席會議，解答委員的提問。伍先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目12

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/279 在劃為「工業」地帶及顯示為「道路」地方的香港香港仔鴨脷洲鴨脷洲海旁道29號
關設造船、拆船及修船廠(不包括製造及／或修理鋼船或鋼艇)
(都會規劃小組委員會文件第A/H15/279號)

簡介和提問部分

75. 小組委員會備悉，修正打字錯誤的一頁替代頁(文件英文版第11頁)已發送給委員參閱。高級城市規劃師／港島黃偉賢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) 擬關設的造船、拆船及修船廠(不包括製造及／或修理鋼船或鋼艇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為沒有實際的緩解措施可完全解決工業與住宅為鄰所產生的問題。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到39份公眾意見書，分別來自一名南區區議員、南灣業主委員會、南區·左岸業主委員會、深灣軒業主委員會及一些個別人士。當中有一份意見書表

示支持，35份表示反對，另有3份對這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第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。申請地點位於劃為「工業」地帶的地方，該地帶是方便重置上世紀八十年代受填海影響的香港仔及鴨洲船廠。現時除布廠灣的船廠外，港島南部並沒有其他船廠地點，因此有需要闢設船廠，為避風塘的船艇提供維修保養服務。在申請地點旁的一個住宅發展項目南灣，涉及一宗規劃申請於二零零四年一月十六日經城市規劃委員會覆核後在有條件下獲得批准。有關的規劃許可加入申請人必須落實噪音緩解措施的附帶條件，以解決「工業」地帶內有關用途可能造成噪音滋擾的問題。此外，拆船並非規管申請地點的現有及建議短期租約下其中一項准許用途。為應付潛在的噪音滋擾問題，規定租約期內不得建造及／或修理鋼船和鋼艇。按相關各局／部門的意見，新的短期租約會加入其他租約條件，以確保船廠不會被不當使用。此外，批給短期租約，亦會要求申請人履行消防安全方面的規定。至於負面的公眾意見，上文相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

76. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 是否准許在申請地點建造及／或修理木製和玻璃纖維船艇；
- (b) 限制建造及／或修理鋼船和鋼艇的理由；以及
- (c) 避風塘內船廠的分布情況。

77. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點准許建造及／或修理木製和玻璃纖維船艇；

- (b) 施加限制是要解決可能出現的噪音滋擾投訴問題；
以及
- (c) 從顯示申請地點及周邊地方的航攝照片可見，同一「工業」地帶內有若干船廠，而深灣船廠及布廠灣工業區則位於避風塘對岸的東面。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。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／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。黃先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席。]

九龍區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/116 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍窩打老道 124
號地下開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/116 號)

79. 秘書報告，申請地點位於何文田區。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在何文田區共同擁有一個單位，以及其配偶是一間公司的董事，而該公司在何文田區擁有一個物業。小組委員會備悉蔡德昇先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬開設的學校(補習學校)；
- (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，城市規劃委員會接獲 17 份公眾意見書，分別來自附近一帶及同一幢樓宇樓上的居民／業主，就這宗申請提出反對或表示關注。主要的觀點及反對理由載於文件第 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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為擬議用途與同一幢樓宇內的其他用途並非不相協調；申請處所的出入口與該樓宇住宅部分的出入口分隔開；以及相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准當區 29 宗同類的申請，包括一宗位於同一幢樓宇面向同一邊街道的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定並非不一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

81. 一名委員提出以下問題：

- (a) 獲批准的同類申請的詳情，以及是否如公眾意見書所說，這些獲批的同類申請會超出該區對教育服務的需求；

- (b) 所涉樓宇前面的泊車位的業權屬何人，以及擬議用途的使用者會否使用這些泊車位；以及
- (c) 澄清該處所前面的門階構築物是否非法構築物。

82. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 該地區的「住宅(乙類)」地帶內已有 29 宗擬作補習學校的規劃申請獲批准，另有 8 宗同類申請遭到拒絕，主要的拒絕理由是對區內人士造成滋擾和保安方面的憂慮，以及沒有獨立出入口；
- (b) 有關的泊車位並非由申請人擁有，現時這宗申請亦沒有涵蓋這些泊車位。據申請人所表示，他們的學生大部分會步行往返申請處所。運輸署署長對這宗申請沒有意見；以及
- (c) 雖然有關門階沒有顯示在核准建築圖則記錄上，但居民並不會行經該門階，因為該幢樓宇的住宅部分另有獨立出入口。

商議部分

83. 一名委員表示體恤當區居民的擔憂，認為擬議用途或會對同一幢樓宇內的居民造成滋擾，例如未經許可佔用泊車位或非法泊車，故不支持這宗申請。此外，那些獲批的同類申請已改變了該「住宅(乙類)」地帶寧靜的環境。小組委員會備悉，一些先前獲批的同類申請所在的舊樓宇早已重建。

84. 一些委員支持這宗申請，認為擬議用途與周邊地區並非不相協調；同一幢樓宇內已有一宗同類申請獲批；申請處所設有獨立的出入口；以及擬議用途的運作模式主要是日間經營，不會對同一幢樓宇內的居民造成太大的嘈音滋擾。

85. 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。有關的規劃許可有效期至二零二三年一月十八日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

「在學校開業前，提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

86. 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／九龍麥仲恒先生出席會議解答委員的詢問。麥先生於此時離席。]

議程項目14

其他事項

87. 餘無別事，會議於下午一時結束。