

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年三月八日上午九時舉行的
第 623 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

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署助理署長／市區
羅慶新先生

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

何安誠先生

黃幸怡女士

蔡德昇先生

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
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
吳佩珊女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年二月二十二日第 622 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一九年二月二十二日第 622 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 16 條申請

[公開會議]

A/TW/502

擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣

馬角街 8 至 12 號新豐工業大廈地下 A 室工場 2

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/TW/502A 號)

3. 秘書報告，申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

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 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授的配偶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，申請人的代表於二零一九年二月十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共兩個月時間，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。

[潘永祥博士此時暫時離席。]

[黎庭康先生及黃煥忠教授此時到席。]

[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/TWK/11 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍(a)石硤尾澤安邨停車場、(b)石硤尾南山邨停車場、(c)石硤尾石硤尾邨停車場作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(出租剩餘泊車位予非住戶)的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/11 號)

7. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，申請地點位於石硤尾。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候補委員，而民政事務總署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； |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 在香港城市大學工作，並居於該大學在九龍塘的宿舍。其配偶任職於房屋署(房委會的執行機關)，但沒有參與規劃工作； |
| 余烽立先生 | — 過往與房委會有業務往來；以及 |

- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會(下稱「房協」)前僱員和前總監(物業發展及市場事務)，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜。

8. 小組委員會備悉，潘永祥博士暫時離席，何安誠先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。小組委員會同意，由於主席和關偉昌先生涉及直接利益，故須就此議項暫時離席。鑑於黎庭康先生和劉竟成先生並無參與這宗申請，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。

[主席及關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

9. 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) 擬就臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(出租剩餘泊車位予非住戶)的規劃許可(申請編號為A/TWK/9)續期三年至二零二二年四月十六日；
- (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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會共接獲兩份公眾意見，一份來自香港城市大學，表示支持申請；另一份來自個別人士，表示關注這宗申請。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。有關的屋邨／屋苑有剩餘的泊車位，把剩餘泊車位出租予非住戶可更有效率地運用公共資源。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上

次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，而附近地區的土地用途亦沒有改變。為規劃許可續期，不會在規劃上帶來不良的影響，而且所要求的許可有效期合理。運輸署不反對這宗申請，並建議施加一項規劃許可附帶條件，以確保居民可優先租用有關的泊車位。至於公眾意見，上述相關的規劃評估亦適用。

10. 一名委員備悉一份公眾意見提議把剩餘的泊車位改建為安老設施，並希望知道申請人對改建有何考慮或改建會面對什麼限制。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士表示，經考慮泊車位的空置率和其他技術考慮因素，包括低矮的樓底和逃生路線不足，房委會認為不宜把泊車位改建成其他用途，應繼續把剩餘的泊車位出租予非住戶。

11. 馮女士回應一名委員的提問指出，南山邨於二零零四至二零零七年期間約有 70% 的空置率。鑑於空置率高，房委會已進行技術可行性檢討，並把部分泊車位改建成教育設施。

12. 一名委員所查問的資料，包括規劃許可有效期獲延期的總年數和剩餘泊車位的總樓面面積，將有助當局評估剩餘泊車位的其他可行用途。馮女士回應時說，房委會一直有留意有關屋邨的泊車位空置率。有關的泊車位會先用於滿足屋邨住戶的泊車需求後，才可租予非住戶。根據房委會提供的資料，空置率自二零零四年首次獲批規劃許可以來一直下降。雖然房委會沒有提供有關剩餘泊車位總樓面面積的數字，但提供了有關屋邨剩餘泊車位數目的詳細數字，有關資料已載於文件附錄 I，並借助投影片展示。

[邱浩波先生此時到席。]

商議部分

13. 委員經考慮區內的情況後，大致認為這宗續期申請可獲批許可。一名委員指，雖然泊車位的供應十分重要，但如有機會，便應檢討剩餘泊車位能否改建成合適的社區設施。一名委員提出在審批這宗續期申請時，亦應考慮非住戶承租相關剩餘

泊車位的比率。關於這一點，委員備悉在二零一七至二零一八年相關屋邨的承租率超過 50%。

14. 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，有效期為三年，由二零一九年四月十七日至二零二二年四月十六日止，並須附加下列條件：

「必須把剩餘的泊車位優先出租予澤安邨、南山邨、及石硤尾邨的住戶，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的泊車位數量。」

15. 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／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[主席此時返回席上，並恢復主持會議。]

[潘永祥博士此時返回席上，而余烽立先生則於此時到席。]

港島區

議程項目 5

[公開會議]

擬修訂《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》
(都會規劃小組委員會文件第 1/19 號)

16. 秘書報告，改劃用途地帶的用地位於黃泥涌。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其父母於銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位；

- 羅淑君女士 — 與其配偶於跑馬地雲地利道共同擁有一個單位；以及
- 關偉昌先生 — 其近親於銅鑼灣擁有一個單位。

17. 小組委員會備悉，關偉昌先生尚未返回席上。由於黎庭康先生的父母共同擁有的物業和羅淑君女士與其配偶共同擁有的物業並非直接望向改劃用地，故小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

18. 以下政府的代表及顧問此時獲邀到席上：

- 顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員；
- 陸國安先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島；
- 方巧妍女士 — 運輸署高級工程師／灣仔(署任)；
- 陳偉康先生 — 路政署高級區域工程師／一般職務(2)；
- 溫志堅先生 — 路政署區域工程師／一般職務(2)；
- 蘇洪德先生 — 艾奕康有限公司執行董事／交通運輸規劃；以及
- 黃韻婷女士 — 艾奕康有限公司高級工程師／交通運輸規劃。

19. 主席歡迎各人到席，接着請高級城市規劃師／港島陸國安先生向委員簡介文件。陸國安先生借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂，並陳述下列事宜：

背景

- (a) 為善用核心商業區內的政府土地和應付區域法院級別法庭設施的長遠需要，建議將一幅位於加路連山道及禮頓道交界的用地(下稱「加路連山道用地」)用作商業發展，並闢設一個由區域法院、家事法庭及土地審裁處組成的區域法院；

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

- (b) 修訂項目 A——建議改劃一幅北面為禮頓道、東面及西面為加路連山道，以及南面為前機電工程署總部的用地(約 1.60 公頃)，將該用地由最高建築物高度限為兩層的「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶及最高建築物高度限為三層的「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(2)」地帶，並將最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米，最大總樓面面積訂為 100 000 平方米；
- (c) 修訂項目 B——建議將一幅位於香港南華體育會以北及毗連加路連山道(西面)的用地(約 1.06 公頃)由最高建築物高度限為三層的「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並將最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米，最大總樓面面積訂為 70 000 平方米；

對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的擬議修訂

- (d) 為加入相應的發展限制及遵照經修訂的《法定圖則註釋總表》，已對《註釋》內的「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶作出相應修訂；

技術評估

- (e) 已進行各項技術評估，有關的評估證明擬議發展不會對該區的交通、環境、視覺、空氣流通及景觀造成不可接受的影響；

- (f) 根據交通檢討，在進行擬議的路口改善工程後，擬議發展不會對交通造成無法接受的影響。加路連山道用地有部分地方會用作進行擬議路口改善工程及提供一條連接加路連山道東面和西面的新通道；
- (g) 相關政府部門對擬議修訂沒有負面意見；

政府、機構或社區設施及休憩用地的供應

- (h) 根據該區約為 185 000 人的規劃人口計算，該區的主要政府、機構或社區設施並無短缺。建議在該「商業(2)」用地內闢設面積不少於 6 000 平方米的公眾休憩用地；以及

諮詢灣仔區議會

- (i) 當局已於二零一八年五月八日及二零一九年一月八日諮詢灣仔區議會。大部分灣仔區議員主要是基於交通理由反對擬議修訂。一些區議員認為不應在加路連山道用地進行商業發展，一些區議員則認為應闢設更多政府、機構或社區設施，例如文娛中心及安老院舍。為回應灣仔區議會的建議，當局在諮詢相關政府部門後，建議在該「商業(2)」用地內闢設一間地區康健中心及一間幼兒中心。

[楊偉誠博士此時到席。]

商業及區域法院用途

20. 委員大致同意將該幅加路連山道用地作商業發展及區域法院的建議用途，因為該地點位於銅鑼灣核心商貿區的邊緣。一名委員表示，由於一些現有的法庭設施日漸老化，故應該支持在加路連山道用地闢設由區域法院、家事法庭及土地審裁處組成的區域法院的建議。

發展規模

21. 一名委員留意到該「政府、機構或社區(2)」用地的擬議地積比率限為 6.6 倍，較區內其他用地為低。顧建康先生解釋，根據司法機構的意見，該區域法院所需的總樓面面積及地盤面積分別為 70 000 平方米及 10 000 平方米，因此得出 6.6 倍的擬議發展地積比率。考慮到區域法院的性質及運作上的要求，不建議在同一地點闢設其他公眾設施。顧先生進一步解釋，當局在充分考慮該區的道路網絡的承載力後，才就整幅加路連山道用地提出擬議發展密度。根據交通檢討的結果，整幅加路連山道用地的最大總樓面面積限為 170 000 平方米。當局把 70 000 平方米的總樓面面積預留作區域法院用途後，尚餘最多 100 000 平方米的總樓面面積可作商業發展，即相等於 11.17 倍的地積比率。顧先生回應一名委員的提問時澄清，該 100 000 平方米的總樓面面積亦包括用作闢設政府、機構或社區設施和公共交通設施的總樓面面積，而根據相關政府部門的聯合作業備考，在計算總樓面面積時，地下停車場可獲豁免。

交通影響

22. 一名委員關注到擬議幼兒中心可能造成的交通影響，並詢問會否提供足夠的路旁避車處，以免車輛排隊至禮頓道或毗鄰地區。港島規劃專員顧建康先生表示，運輸署已要求在有關商業發展項目中提供最少七個上落客貨點。一名委員詢問有關項目將提供哪類公共運輸設施。顧建康先生回應說，該商業發展項目所提供的公共運輸設施，包括 125 個公眾泊車位，以及一個可能闢設的小巴總站。此外，建議進行路口、行人徑及行人過路設施改善工程，以紓解擬議發展可能造成的交通影響及改善現時的交通情況。

23. 一些委員詢問當局在進行交通檢討時，有否考慮車輛穿插而行的情況。艾奕康公司的執行董事／交通運輸規劃蘇洪德先生解釋說，他們觀察到加路連山道西行線因有車輛穿插切線，以致出現交通擠塞。為減少車輛轉線的需要，建議在禮頓道西行線與開平道之間的路口闢設一條左轉的專用行車線，以及把加路連山道用地以西的現有優先通行路口改為回旋處式的通道。一名委員詢問，擬議交通改善措施會否有效地紓解加路連山道西行的交通擠塞情況。蘇先生進一步解釋說，為改善加路連山道西行線現時的交通情況，把禮頓道北行線與開平道之間的路口由左轉行車線改為可左轉或右轉的行車線，以減少為

了右轉而切線的需要。此外，通過把加路連山道用地後移，便可在加路連山道多闢一條西行線。在落實擬議路口改善工程後，交通影響將可減至最低。

行人流通

24. 一名委員指出，大部分擬議行人改善措施都集中在禮頓道。他詢問擬議商業發展項目會否影響現時人流極高的開平道的行人流通情況，以及會否有其他紓解措施改善行人的流通性。顧建康先生回應說，土木工程拓展署已進行一項研究，探討可否把港鐵站的地下行人網絡伸延至銅鑼灣多幅用地(包括加路連山道用地)。為此，該商業用地的日後發展商須預留一個地下出口，以便闢設通往港鐵站的行人通道，而這項要求將會列入賣地條件內。一名委員進一步詢問有關的行人通道研究預計會於何時完成。顧先生回應說，有關的可行性研究已於今年開展，預計可於二零二零年完成。

政府、機構或社區設施的供應

25. 一名委員詢問地區健康中心的服務範圍，顧建康先生回應說，行政長官於二零一七年的施政報告中宣布，每區將設一間地區健康中心，以提升市民預防疾病的意識及自我管理健康的能力，推廣注重基層醫療服務的意識，優化相關服務的渠道，支援長期病患者，減輕專科及醫院服務的壓力。地區健康中心的服務主要集中第一、第二及第三層預防，專注在提供輔導服務、健康推廣及教育計劃、健康評估及篩查，以及長期病患篩查及管理服務。為此，委員可參考葵青區以試點形式設立的地區健康中心的運作。

26. 一名委員詢問，日後的發展商在有關商業用地闢設政府、機構或社區設施時，是否須符合任何設計及位置上的需求。顧建康先生回應說，發展商在闢設地區健康中心及幼兒中心時須符合相關政府部門所要求的規格，而有關要求將列入賣地條件內。

27. 一名委員進一步詢問，除地區健康中心外，可否一併加入長者康樂設施，以便為長者提供更全面的服務。顧建康先生表示，地區健康中心是食物及衛生局的政策範圍，而中心所提

供的設施尚在研究中。有關服務範圍的詳情將提交灣仔區議會，以徵詢他們的意見，而委員的建議亦會相應轉達給相關政府部門。同一名委員表示支持在加路連山道用地的商業發展項目內闢設地區健康中心及幼兒中心，但對於當局如何訂出提供各類政府、機構或社區設施的優次時，當局應提供更多資料。

28. 一名委員詢問加路連山道用地的現有運動設施會否予以重置。顧先生回應說，現時位於前郵政體育會及電訊盈科康樂會的現有設施並非公共設施，無須重置。

29. 據悉灣仔區議會曾表示需要闢設一個文娛中心，一名委員詢問加路連山道用地可否改作闢設一個文娛中心。顧建康先生指出，灣仔區議會提出的摩頓臺活動中心計劃，將提供額外的表演及活動場地，供區內居民使用。該計劃最近已獲立法會批出撥款。此外，康樂及文化事務署表示，文娛中心的規劃是以區為本，港島區現時的文娛中心供應充足。

視覺影響及空氣流通

30. 一名委員指出，從霎東街及維多利亞公園拍攝的電腦合成照片(文件附錄 VI 的圖 F 及 H)可見，加路連山道用地的發展會阻擋現有的視覺空隙。該名委員詢問能否調整建築物的分布，以盡量減低對視覺通透度的影響，並詢問把區域法院大樓置於用地南部的理據。顧建康先生回應說，當局擬備文件圖 5 所示的概念設計，旨在說明在該用地容納各項已規劃用途的可行性，而該設計亦可作為進行不同技術評估的基礎。確切的建築物分布及詳細布局，會在落實階段根據日後的設計決定。在概念設計中所示的 25 米及 20 米擬議建築物間距，以及禮頓道前方的新通道和休憩用地，旨在維持加路連山道用地的視覺通透度，把擬議發展的建築羣分隔，以及改善通風。根據為概念設計圖擬備的視覺影響評估及電腦合成照片，整體而言，擬議發展不會在視覺方面造成重大的負面影響。由於受到地盤限制，某些觀景點的視覺通透度難免會受到影響。

景觀

31. 一些委員認同保育兩棵古樹名木(下稱「古樹」)的做法，但發現「政府、機構或社區(2)」用地內的古樹被置於一

隅。他們指出，擬議安排會貶低該棵古樹的價值，令該棵古樹只流於一件展品。一些委員詢問可否調整布局，以融合擬議公眾休憩用地和該棵古樹。顧建康先生回應說，區域法院大樓的覆蓋範圍、對新通道的需求，以及法院的保安要求，限制了該棵古樹四周空間的用途。

32. 除兩棵在原址保育的古樹外，一名委員認為加路連山道用地內／用地西北邊陲的果樹值得保留，因為這些果樹具有教育意義，從情感角度看亦具價值。顧建康先生表示，因為加路連山道須進行擬議交通改善工程，一些現有樹木難免會受影響。就此，項目倡議人及發展商須遵照發展局的相關設計指引，盡量減低擬議發展對現有樹木造成的影響；以及須遵照地政處的作業備考，提出適當的美化環境措施及可行的樹木保護和補償種植建議。日後的發展商須提交美化環境建議，而這項要求會列入日後的賣地條件中。

33. 一名委員詢問，會否提供彈性讓日後的發展商採用創新的方法活化擋土石牆。顧建康先生表示，參照文件的圖5，擋土石牆的某些部分會受擬議交通改善工程影響，但有三部分的擋土石牆會被保留。日後的發展商在進行保育時，須遵照古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)所提出的技術要求。一名委員詢問擋土石牆的歷史價值，顧先生表示，估計擋土石牆於一九三零年代建成，但其歷史價值則有待古蹟辦按照其工作的緩急優次進行評估。保育部分擋土石牆是多年來就加路連山道用地進行公眾諮詢(包括於二零一八年及二零一九年諮詢灣仔區議會)後所得出的決定。雖然位於禮頓道的古樹並非生長在擋土石牆上，但其位置十分接近石牆，故為維持其完整性，該部分的石牆會予以保留。當局在擬備加路連山道用地的概念設計圖時，邀請古蹟辦參與其中的工作，並徵詢其意見。

概念設計

34. 顧建康先生回應一名委員的提問說，如概念設計圖所示，休憩用地會由商業用地日後的發展商設計、落實及管理。就此，日後的發展商須遵照發展局發出的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》所載的設計及管理規定。一般而言，公眾休憩用地須在合理時間內對外開放，方便公眾前往。如日後的發展商擬在該公眾休憩用地進行商業活動，則須視乎情況向

地政總署及／或屋宇署申請豁免及／或許可。一名委員詢問，考慮到古樹及周邊區內休憩用地的位置，將公眾休憩用地設於加路連山道用地的東南端是否合適。另一名委員亦提議將休憩用地由東南端遷移至西南端，方便公眾前往。顧建康先生解釋，將區域法院設於加路連山道西行這個布局，是為了達到區域法院的設計要求，即需要最少 10 000 平方米的地盤面積及兩個車輛出入口，以配合司法機構的運作需要。如區域法院部分用地須預留作公眾休憩用地，則未必可符合司法機構提出的設計要求。此外，加路連山道東行沿路主要是住宅用途，將休憩用地設於用地的東南端可令區內居民受惠。儘管如此，顧先生指出建築物的位置及布局須在落實階段進行詳細設計時才有定案。

35. 一些委員進一步提議，可考慮對調商業發展及區域法院的擬議位置。顧建康先生解釋，將區域法院設於東南部是為了配合司法機構的要求，因為法院在運作上需要兩個車輛出入口。區域法院現時的位置可容許車輛在區間道路進出，直接通往地下低層、上落客貨區及泊車區。顧先生回應一名委員的提問說，已徵詢懲教署的意見，並將該署的要求納入概念設計中。主席解釋，此議項是請委員考慮是否同意分區計劃大綱圖的「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」的改劃建議。擬備概念發展計劃只是為了顯示可行的布局，並可作為進行不同技術評估的基礎。個別用地的詳細布局會在落實階段根據日後的設計及用家的要求決定。

36. 一些委員對於分區計劃大綱圖「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的擬議邊界有保留，尤其是關於擬議商業發展項目內的公眾休憩用地位置。一名委員重申，應考慮加強與區內休憩用地網絡的連接，改善行人流通及可達性。

總結

37. 主席總結說，委員同意將加路連山道用地作商業發展及區域法院用途的建議及擬議的發展密度。不過，委員需要更多有關概念計劃及建築物布局、用地內外的休憩用地網絡和行人通道的支持理據方面的資料，方可就分區計劃大綱圖的「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的改劃建議作出決定。一些委員亦要求政府提供額外資料，說明在擬議「商業

(2)」地帶會選擇關設哪些政府、機構或社區設施，以及政府認為關設這些設施的優次。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮對黃泥涌分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，以待政府提交上文第 37 段所載的進一步資料。

39. 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。

[關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/440 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」地方的香港西營盤德輔道西 280 號興建分層住宅(政府員工宿舍)，並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/H3/440 號)

40. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司和毅達集團有限公司是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與上述兩家公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 其公司過往與城市規劃顧問有限公司有業務往來。

41. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生因事未能出席會議。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。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間提供進一步資料，以回應尚未處理的政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

43. 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。

[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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/429 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的香港繼園街 54 號
美景新廈地下(部分)經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/429 號)

44. 秘書報告，這宗申請由關文晃先生提交，廖陳林律師事務所擔任申請人的顧問。申請地點位於北角。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與關文晃先生和廖陳林律師事務所所有業務往來；

邱浩波先生 — 在北角擁有一個單位；以及

何安誠先生 — 在北角賽西湖大廈擁有一個單位。

45. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，而邱浩波先生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。

46. 秘書報告，一名區議員鄭達鴻先生在會議前呈交一封信件，反對這宗申請。小組委員會備悉，信件的內容與鄭先生在法定公布期內提交的書面陳述相同，有關內容已載入文件內。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／港島伍德華先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署指出，契約只容許有關地段作住宅用途，擬議用途會違反契約條件。運輸署署長提醒泊車位須符合契約規定。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 64 份公眾意見。這些意見分別來自一名區議員、自由黨港島東區支部主席、業主立案法團、一個關注團體、一名分區委員會委員、地區防火委員會副主席及其他個別人士。當中 15 份意見書表示反對這宗申請，而其餘意見書則表達了負面的意見。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 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的商店不符合附近一帶的住宅區特色，沒有充分的規劃理據支持更改純住宅區內的用途。批准這宗申請，會立下不良先例。倘其他同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令純住宅區的特色改變。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。

[黎庭康先生於此時離席。]

48. 高級城市規劃師／港島伍德華先生回應一名委員的查詢時說，處所涉嫌經營的汽車修理工場並未取得規劃許可，也未獲批准修訂契約。關於處所結構改變的問題，即在處所裝置通風器和門戶，屋宇署已採取執法行動，並向擁有人發出法定命令，要求擁有人符合規定。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

「該區主要作住宅用途。沒有充分的規劃理據支持更改區內用途。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令純住宅區的特色改變。」

[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。他於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/149

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」地方的香港鰂魚涌濱海街 48 至 94 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/H21/149A 號)

50. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的合資公司豐致有限公司提交。仲量聯行有限公司(下稱「仲量聯行」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。申請地點位於鰂魚涌。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 其公司目前與太古公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來；他在鰂魚涌擁有一個單位；

黎庭康先生 — 其公司目前與恒基公司、太古公司、仲量聯行及呂元祥公司有業務往來；

- 余烽立先生 — 其公司過往與恒基公司和弘達公司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 與配偶在鰂魚涌共同擁有一個單位；以及
- 關偉昌先生 — 與配偶在太古城共同擁有兩個單位。

51. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，而馮英偉先生的物業和關偉昌先生與配偶共同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。

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二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，以澄清運輸署關注的事項。這是申請人第二次要求延期考慮這宗申請。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估及休憩用地建議，以回應政府部門的意見。

53. 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申請人合共四個月時間，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／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

[潘永祥博士於此時離席。]

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/K/19 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍觀塘區
(a)彩盈邨及(b)高翔苑和油美苑作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的停車位)的
規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/19 號)

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

- | | |
|--------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為房委會策劃小組委員會和
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)身分 | — 為代表民政事務總署署長的
候補委員，而民政事務總署
署長是房委會策劃小組委員
會和資助房屋小組委員會委員； |
| 何安誠先生 | — 現時與房委會有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 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(房委會的執
行機關)僱員，但不涉及規劃
工作； |
| 余峰立先生 | — 過往與房委會有業務往來；
以及 |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會前僱員及前
總監(物業發展及市場事務)，
該協會目前正與房屋署就房 |

屋發展事宜進行商討

55. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士和黎庭康先生已離席。由於主席和關偉昌先生涉及直接利益，委員同意他們應就此議項暫時離席。由於余峰立先生所涉及的利益屬於間接性質，以及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。副主席此時接手主持會議。

[主席和關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

56. 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) 為批給申請編號 A/K13/300 及 A/K15/116 作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的停車位)的規劃許可續期三年，至二零二二年三月二十三日止；
- (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，城市規劃委員會收到一名個別人士提交的一份公眾意見。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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。這宗申請所涉及的屋邨有剩餘車位，將這些剩餘車位出租予非居民，有助更有效地運用公共資源。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變，而且附近地區的土地用途也沒有改變；若規劃許可

獲續期，這宗申請也不會在規劃上帶來不良的影響。運輸署不反對這宗申請，但建議施加一項規劃許可附帶條件，確保把車位優先出租予屋邨居民。至於公眾意見，上述評估亦適用。對於有公眾意見認為應利用剩餘車位提供安老設施，申請人表示會不斷檢討泊車設施的使用率和需求，亦會研究把車位改作其他用途的可行性。

57. 一名委員提出以下問題：

- (a) 有關用途的規劃許可曾獲多少次續期，以及總共獲續多少年；以及
- (b) 有關屋邨的車位空置率。

58. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出以下回應：

- (a) 自二零一零年以來，彩盈邨的臨時公眾停車場涉及先前三宗作相同用途的申請(編號 A/K/13/253、A/K/13/287 及 A/K/13/300)。自二零零四年以來，高翔苑和油美苑的臨時公眾停車場涉及先前五宗作相同用途的申請(編號 A/K/2、A/K15/77、A/K15/92、A/K15/108 及 A/K15/116)；以及
- (b) 參照房委會所提供的資料，彩盈邨只有 10 個剩餘車位，而在高翔苑和油美苑的 52 個剩餘車位中，有 46 個供電單車停泊。

商議部分

59. 委員普遍認為，考慮到區內的情況，可批准這宗續期申請。不過，一名委員指出，雖然有必要提供車位，但當有機會時，應檢討可否把剩餘車位改用來興建合適的社區設施。

60. 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，有效期為三年，由二零一九年三月二十四日起至二零二二年三月二十三日止，並須附加下列條件：

「應讓彩盈邨、高翔苑、油美苑和油塘邨的居民優先租用剩餘車位。擬出租予非居民的車位數目必須得到運輸署署長同意。」

61. 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／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。]

[主席和關偉昌先生此時返回席上，主席繼續主持會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/765 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街 4 號的地積比率限制，以作准許的辦公室和商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/765 號)

62. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

63. 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

其他事項

64. 餘無別事，會議於中午十二時結束。