

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一九年五月十七日上午九時舉行的  
第 627 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

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

秘書

龍小玉女士

**因事缺席**

邱浩波先生

余烽立先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會

唐家敏女士

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年五月三日第 626 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一九年五月三日第 626 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。

[港島規劃專員顧建康先生、荃灣及西九龍規劃專員張華安先生、九龍規劃專員鄭韻瑩女士、高級城市規劃師／都會及市區更新梁凱俊先生及高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應梁懿德女士此時獲邀到席上。]

## 一般事項

## 議程項目 3

[公開會議]

二零一七／二零一九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 7/19 號)

---

### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／都會及市區更新梁凱俊先生簡介「綜合發展區」用地檢討的背景。根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A，劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，須每兩年檢討一次。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。上一次「綜合發展區」用地檢討於二零一七年進行。

4. 梁凱俊先生借助投影片，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) 截至二零一九年三月底，都會區共有 64 幅「綜合發展區」用地。今次的檢討檢視全部 64 幅已劃作「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 20 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 14 幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶，其餘六幅則會進行用途地帶、用地界線及／或發展密度的檢討。保留該 14 幅「綜合發展區」用地的理據以及檢討中的六幅用地的詳情，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 44 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，當中一幅用地須進行檢討，而另外 28 幅建議保留為「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。保留該 28 幅用地的理據以及檢討中的一幅用地的詳情，分別載於文件附錄 III 及 IV；

已獲同意改劃作其他地帶的用地

- (d) 有六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狀況。這些用地包括：(i) 北角油街的酒店發展用地(H14B)；(ii) 西九龍填海區機場鐵路九龍站的綜合住宅及商業發展用地(K11)；(iii) 梳士巴利道前水警總部的發展用地(K14)；(iv) 大埔道松苑的住宅發展用地

(K24)；(v)延文禮士道及聯合道交界的學校及住宅發展用地(K34)；以及(vi)港鐵荃灣西鐵站用地TW7的綜合住宅連政府、機構或社區發展用地(TW29)。改劃這些用地的現時進度載於文件附錄V；以及

#### *擬議改劃作其他地帶的用地*

- (e) 有九幅用地已完成發展，因此建議在合適時機把這些用地改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的狀況及已核准的用途，但條件是所有規劃許可附帶條件（如適用）必須妥為履行，才可進行有關改劃。這些用地包括：(i)北角福蔭道及京華道交界的辦公室發展用地(H14A)；(ii)保育及改建作公屋發展的柴灣分層工廠大廈(H36)；(iii)前九巴荔枝角車廠用地(K17)；(iv)紅磡紅鸞道以南作酒店發展的用地(K47A)；(v)紅磡紅鸞道與建灣街交界處作酒店發展的用地(K47B)；(vi)汀九的酒店發展用地(TW26)；(vii)港鐵荃灣西站用地 TW5 的綜合商業及住宅發展用地(TW28)；(viii)港鐵荃灣西站用地 TW6 的綜合住宅發展連公共體育中心用地(TW30)；以及(ix)荃灣前大窩口邨的綜合住宅發展(居者有其屋計劃發展)連社會福利設施用地(TW35)。改劃這些用地的理據載於文件附錄VI。

5. 主席扼要複述，自一九九九年，當局會定期檢討劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地進度，以密切監察有關發展的進度。關於已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，當局會向發展商或其代理人發出問卷，以了解有關發展的進度。至於尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，檢討會研究在落實發展方面遇到的困難，以及探討採取哪些適當措施以解決這些困難。舉例來說，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，該用地細分為數塊「綜合發展區」用地，而當局其後收到擬在細分的「綜合發展區」用地進行發展的申請。至於已完成發展的「綜合發展區」用地，當局一般都會改劃該些用地，以便更靈活地改變該發展用地其後的土地用途。規劃署會在修訂分區計劃大

綱圖時，會把改劃個別「綜合發展區」用地建議的內容提交小組委員會考慮。

6. 高級城市規劃師／都會及市區更新梁凱俊先生在回應委員的提問時表示，關於已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，發展商在問卷中回應指，他們在落實已核准計劃時並無遇到重大問題或無法克服的困難。有關的回應摘要載於文件第 4.2.6 段。九龍規劃專員鄭韻瑩女士補充說，已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地普遍處於不同的落實階段。根據過往的經驗，發展商在落實核准總綱發展藍圖時可能遇到的問題(例如提交一般建築圖則或契約修訂等)，大部分與規劃事宜無關。梁凱俊先生回應另一名委員的提問時說，截至二零一九年三月，都會區並無已劃為「綜合發展區」地帶少於三年的用地。

[何安誠先生、黎庭康先生及黃幸怡女士此時到席。]

7. 有關尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，一名委員詢問，土地擁有人曾否就落實發展表示關注，以及曾否要求當局把相關用地改劃作其他用途以便進行發展。港島規劃專員顧建康先生及九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應說，他們過去兩年並無收到土地擁有人就港島及九龍區內的用地提出的這類要求。荃灣及西九龍規劃專員張華安先生報告說，荃灣工業區內一些用地的土地擁有人曾接觸發展局及規劃署，探討把相關用地改劃作工業／辦公室發展用途的可能性。鑒於有關用地於二零一零年改劃作為「綜合發展區」地帶主要是為推動綜合住宅發展和重組該區，以及考慮到附近已完成的「綜合發展區」發展，因此建議保留這些用地作「綜合發展區」地帶。

8. 港島規劃專員顧建康先生回應同一名委員就永利街／城皇街用地(H60)的提問說，該用地是六幅尚未擬備核准總綱發展藍圖的用地之一，須予檢討。主席表示，該用地的用途地帶會作檢討，以配合與市區重建局就毗鄰士丹頓街／永利街項目提出的活化建議，發揮協同效應。

#### 商議部分

9. 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 段和 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) 備悉文件第 4.1.3 段及 4.2.2 段所述的用地須予檢討，詳情載於文件的附錄 II 及 IV；
- (d) 備悉小組委員會同意把文件第 4.2.3 段所述的用地改劃作其他地帶，詳情載於文件的附錄 V；以及
- (e) 同意把文件第 4.2.4 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 VI。」

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生、荃灣及西九龍規劃專員張華安先生、九龍規劃專員鄭韻瑩女士、高級城市規劃師／都會及市區更新梁凱俊先生及高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應梁懿德女士出席會議，解答委員的提問。顧先生、鄭女士、梁先生及梁女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》  
(都會規劃小組委員會文件第 4/19 號)

---

10. 秘書報告，改劃用地位於青衣；關偉昌先生已就此議項申報利益，因為他的近親在青衣擁有物業。

11. 由於關先生近親擁有的物業並非直接望向改劃用地，小組委員會同意他可留在席上。

## 簡介和提問部分

12. 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擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

### 背景

- (a) 《香港港口發展策略 2030 研究》(下稱「該研究」)的結果顯示，香港越來越多的貨運吞吐量及轉運貨物量集中在葵青貨櫃碼頭處理。該研究亦指出，貨櫃貨物的跨境運輸模式由陸路拖運，逐漸轉為以內河躉船運貨往返珠江三角洲港口與葵青貨櫃碼頭；
- (b) 根據運輸及房屋局(下稱「運房局」)於二零一五年六月發表的「善用葵青區港口後勤用地的建議」(下稱「該建議」)，當局已在青衣緊鄰 9 號貨櫃碼頭(南)物色到一塊用地，興建額外的躉船泊位，以應對河運貨櫃量的增加；

[楊偉誠先生此時到席。]

### 擬議修訂

- (c) 修訂項目 A(總面積約 1.88 公頃)－把位於青尚路的一塊用地由「其他指定用途」註明「海上設施有關用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶，以及把相關土地和海域納入分區計劃大綱圖規劃範圍內相同的「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶(下稱「該用地」)；

### 建議對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出修訂

- (d) 建議對《說明書》作出修訂，以反映擬議修訂和其他技術修訂，以及最新的發展／情況；建議按照城市規劃委員會所公布的經修訂《法定圖則註釋總表》相應修改《註釋》和《說明書》；



### 技術評估

- (e) 把該用地作躉船泊位用途的建議，不會令公共道路的交通量增加，因此無須進行交通影響評估。該用地會與 9 號貨櫃碼頭(南)合併，貨櫃亦會以碼頭內的貨櫃車拖架運送，隨着碼頭外的交通量減少，預計噪音和空氣污染也會減少；
- (f) 擬議用途與周邊主要作港口後勤用途的土地用途並非不相協調，而且四周未必有視覺上易受影響的用途。預期在視覺和景觀方面不會造成嚴重的不良影響，故無須進行視覺影響評估和景觀影響評估；
- (g) 由於該用地沒有建築物結構，預計不會對空氣流通造成重大影響；
- (h) 該用地位於現有潛在危險裝置的諮詢區內。日後的批地條件會加入對該用地工作人口的限制；
- (i) 相關政府部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；

### 提供政府、機構或社區設施及休憩用地

- (j) 該區提供的休憩用地及各類政府、機構或社區設施大致足夠，但病牀和一些長者服務／設施的供應會出現短缺。擬議修訂不會影響青衣區已規劃的整體供應量；

### 諮詢持份者

- (k) 運房局於二零一五年六月至八月期間就該建議向港口相關的業界組織、葵青區議會、立法會經濟發展事務委員會、前香港港口發展局及香港物流發展局作出諮詢／簡介；

- (1) 葵青區議會在會議上並沒有對建議提出特別意見。一些議員就港口活動對區內空氣質素及現有道路網承載能力的影響普遍表示關注；以及
- (m) 諮詢期收到的書面意見大部分表示支持建議；一些意見則對分配土地予貨櫃碼頭營辦商表示關注，並要求政府作出重置。

13. 一名委員詢問該用地的擬議用途對海上交通和安全的影響。荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應指，躉船交通主要來自往來珠江三角洲港口與葵青貨櫃碼頭西面水域和航道的躉船。規劃署已諮詢海事處，他們不反對擬議修訂。另一名委員補充說，在一般情況下，除了會就影響港口營運的事項諮詢海事處外，通常也會徵詢港口行動事務委員會及其他相關持份者／小組委員會的意見。海事處會藉船隻航行監察中心／控制中心和雷達監察方式維持對通航水域的監察；另外會進行巡邏，以監測和監控船隻動向。不少內河躉船屬自航內燃機船，而吊機躉船和拖船仍然用於運送貨物到沒有貨櫃吊機的港口。

14. 副主席及一名委員詢問保留該用地西鄰的地方作「其他指定用途」註明「海上設施有關用途」地帶的原因。張華安先生回應表示，環境保護署化學廢物處理設施現設於該用地西北面的內陸範圍，而該用地西鄰的地方用作放置其相關的躉船設施。化學廢物處理設施依靠這海上通道收集船上殘留的化學品和油質廢物，以及來自附近船隻的油性混合物、毒液或垃圾。為反映該處的規劃意向，保留現行的用途地帶實屬必要。

#### 商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》擬議修訂，以及文件附錄 I 的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/28A》（展示時重新編號為 S/TY/29）和文件附錄 II 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納載於文件附錄 III 的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/28A》經修訂的《說明書》，以闡述城市規劃委員會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同分區計劃大綱圖一併展示。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員張華安先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。張先生此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/805

在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座地下 C4 工場(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/K5/805 號)

---

16. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士	}	本身與永利行的董事總經理相識
馮英偉先生		
黃幸怡女士		

17. 小組委員會備悉，申請人要求延遲考慮這宗申請。由於潘永祥博士、馮英偉先生和黃幸怡女士並沒有參與這宗申請，也沒有與申請人的顧問討論這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月二十九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。這是申請人第一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 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)

---

20. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/136                      在劃為「工業」地帶的新界青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)興建臨時混凝土配料廠(為期五年)

---

21. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

[潘永祥博士此時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWK/12

在劃為「住宅(甲類)」地帶的

- (a) 荃灣梨木樹邨
- (b) 葵涌葵盛西邨
- (c) 葵涌荔景邨
- (d) 葵涌麗瑤邨
- (e) 青衣長青邨

闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(只適用於剩餘的泊車位)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/12 號)

---

22. 秘書報告，其中兩個申請地點位於荃灣及青衣，而這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                 |                                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 關偉昌先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分 | — 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及資助房屋小組委員會的委員；他的近親在青衣擁有物業； |
| 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                           | — 其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作；                                   |
| 余烽立先生                           | — 為房委會建築小組委員會委員；                                                  |

- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會(下稱「房協」)的前僱員，而房協正與房屋署商討房屋發展事宜；
- 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。

23. 小組委員會備悉，余烽立先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已離席。由於關偉昌先生及何安誠先生涉及直接利益，故小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。由於黎庭康先生及劉竟成先生並無參與這宗申請，而伍灼宜教授配偶擁有的物業及蔡德昇先生配偶的公司所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。

[關偉昌先生及何安誠先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

24. 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) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年(只適用於剩餘的泊車位)；
- (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，城市規劃委員會收到四份公眾意見，兩份對這宗申請表示支持，兩份

對這宗申請表達意見或提出關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。把剩餘泊車位租予非住戶，有助更有效運用資源，又不會影響住戶的泊車需要。假設所有的月租泊車位均出租給非住戶，而泊車位的樓面空間須計入總樓面面積，相關屋邨的整體非住用地積比率仍不超出「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率限制。建議施加規劃許可附帶條件，訂明把剩餘空置泊車位優先租給相關屋邨的住戶。小組委員會曾就同一用途的先前申請批給規劃許可，而批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。關於要求為校巴提供更多有蓋泊車位的公眾意見，目前這宗申請所提供的泊車位，可考慮用作停泊適合類型的校巴。至於對政府、機構或社區設施不足的關注，除醫院病牀、長者服務／設施及／或中學外，主要的社區設施大致上沒有不足。建議施加一項指引性的條款，告知申請人考慮出租剩餘的泊車位作社區用途。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 委員備悉相關屋邨目前並沒有設置單車停放處。主席備悉委員的關注，並指出公共屋邨所提供的單車停放處資料，可作為委員日後考慮同類申請時的有用參考。另一名委員表示，申請人須就公共屋邨的社區／公共設施的需要諮詢地區持份者，並與他們保持密切聯絡。

27. 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，至二零二四年五月十七日止，並須附加下列條件：

「剩餘的泊車位應優先租予荃灣梨木樹邨、葵涌葵盛西邨、荔景邨及麗瑤邨，以及青衣長青邨的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須獲得運輸署署長同意。」

28. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[關偉昌先生及何安誠先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

## 港島區

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/280 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的香港香港仔南朗山道 23 號新加坡國際學校(香港)(幼稚園及小學部)校舍的建築物高度限制(由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 91 米)，以作准許的學校用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/280 號)

---

29. 小組委員會備悉，用以更正文件第 10.5 段內編輯上的錯誤、文件正文第 8.1.4(d)段內環境保護署的意見及附錄 IV 的三頁替代頁(文件的第 6 及 10 頁和附錄 IV)已在會上呈閱，供委員參考。

30. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)擔任申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：



- 何安誠先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與凱達公司有業務往來。

31. 鑑於何安誠先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

32. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 91 米；
- (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，城市規劃委員會收到 171 份公眾意見，67 份表示支持，44 份表示反對，其餘 60 份則是就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 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。雖然這宗申請涉及把分區計劃大綱圖上的建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 91 米（即 11 米或 13.75%），但由校舍現有天台層（主水平基準上 86 米）起計算，實際增加的建築物高度僅為約 5 米（即 5.81%）。擬議發展大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且在視覺上與周邊地區及建築物高度由主水平基準上 90 米至主水平基準上 150 米不等的發展項目並非不相協調。關於交通方

面，申請人稱擬議員工辦公室用途不會引致收生人數上升，也不會改變交通流量。學校會推行「限乘校巴政策」，以減少與學校相關的私家車數目。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。對於在課餘時間開放學校設施的建議，申請人回覆指學校已借出校園及設施舉辦區內的社區活動，亦開放其停車場予附近的學校使用。

33. 副主席和一些委員提出以下查詢：

*申請地點和周邊地區*

- (a) 分區計劃大綱圖上的建築物高度限制，以及申請地點現有校舍的建築物高度；
- (b) 黃竹坑附近一帶的發展項目(包括香港大學(下稱「港大」)學生宿舍、香港鐵路(下稱「港鐵」)黃竹坑車廠的發展項目)的背景；

*略為放寬建築物高度限制的建議*

- (c) 目前的建議會否影響收生人數；
- (d) 雖然備悉申請人稱擬加建的樓層純粹為整合現有員工辦公室，提供有關現有員工辦公室位置及樓面面積的詳細資料，以及增加整體樓面空間的理據；
- (e) 現有校舍標準樓層之間的樓層高度，以及就加建樓層建議的樓層高度的理據；
- (f) 這宗申請如何符合考慮略為放寬建築物高度申請的相關準則；

*技術方面*

- (g) 放寬建築物高度限制的建議會否影響周邊住宅發展項目的天然採光；以及

- (h) 鑑於在區內有多間學校營運，以致造成交通擠塞，詳細說明申請人提出的「限乘校巴政策」，以及有關建議對現有交通狀況的影響。

34. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出以下回應：

*申請地點和周邊地區*

- (a) 申請地點的建築物高度限制為主水平基準上 80 米或現有建築物的高度(兩者中以數目較大者為準)。現有校舍的建築物高度為主水平基準上 86 米。在當局訂明分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，該樓宇已經存在。這宗申請涉及把現有校舍的建築物高度由主水平基準上 86 米放寬至主水平基準上 91 米(即約 5 米)；
- (b) 黃竹坑的港大學生宿舍發展項目有兩幢樓高 20 層的住宿大樓連一個平台(至主天台為主水平基準上 90 米)，提供約 1 224 個宿位。該項目涉及一宗擬略為放寬建築物高度限制至主水平基準上 90 米的住宿院舍(學生宿舍)規劃申請。小組委員會於二零一八年十一月十六日在有附帶條件下批准該宗申請。黃竹坑的「綜合發展區」用地用作興建港鐵黃竹坑車廠上蓋的綜合商住發展項目，現正分階段施工。當局已接獲有關發展項目若干部分的建築圖則；

*略為放寬建築物高度限制的建議*

- (c) 根據申請人提交的文件，擬加建作員工辦公室用途的樓層，不會令收生人數或學額有所增加；
- (d) 放寬建築物高度限制的建議旨在提供樓面空間用作新的員工辦公室，從而整合現時分散在校園各處的行政及管理人員辦公室。現有員工辦公室的樓面面積約為 220 平方米，而擬新建的員工辦公室約為 261 平方米。申請人未有提供現有員工辦公室位置的詳情。根據文件附錄 Ic 夾附由申請人提交的進一

步資料，倘這宗申請獲得批准，現有員工辦公室將改建為多用途及特別教學設施，例如學習支援室和多用途室；

- (e) 根據文件繪圖 A-2，現有校舍標準樓層的樓層高度約 3 米至 4 米不等。申請人所提交的文件沒有提供理據，說明為何把加建樓層擬議高度訂為 5 米；
- (f) 關於這宗申請是否符合略為放寬建築物高度限制的準則(見文件第 7.2 段)，鑑於擬加建的樓層位於現有校舍的天台，因此不涉地盤擴建亦不會對街景或樹木護養方面造成影響。有見及此，放寬建築物高度建議的影響性質輕微，從規劃的角度而言可以接受；

#### 技術方面

- (g) 參照文件圖 A-2，申請地點附近有兩個住宅發展項目，分別為申請地點北面的金寶花園和西北稍遠處的南濤閣，申請地點與該兩個項目以南朗山道分隔開。基於現有建築物的方位，校舍在加建擬議樓層後，不會對附近發展項目的採光造成不良影響；以及
- (h) 據申請人表示，該校約有九成學生會以步行、乘搭校巴或公共交通工具的方式上學，餘下一成學生則會乘坐私家車。申請人已採取多項措施緩解交通擠塞情況，並承諾推行「限乘校巴政策」，以致力減少與學校相關的私家車數目。由於目前的建議不會涉及額外收生，故不會帶來新增交通量，也不會對現時的交通狀況造成負面影響。

35. 一名委員詢問，申請人是否須就落實有關建議繳付地價。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應該提問時表示，根據地政總署所提供的資料，這宗申請無須修訂契約。不過，申請人須就擬議改建及加建工程向建築事務監督提交建築圖則，供其審批。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生補充，由於契約並無訂明申請地點的建築物高度限制，故申請人無須就擬

加建的樓層修訂契約或繳付地價／費用。不過，申請人須取得教育局的政策支持，並須符合相關決策局／部門的相關要求。

### 商議部分

36. 委員大致同意，原則上應根據每宗申請的情況及相關準則考慮略為放寬建築物高度限制的申請，而有關建議應具備充分的理據支持。雖然委員大多認為這宗申請宜從寬處理，並備悉申請地點主水平基準上 91 米的擬議建築物高度在視覺上與周邊發展並非不相協調，但有些議員認為，申請人不僅未就有關建議提供足夠的詳細資料，亦沒有充分說明有關建議的規劃／設計優點，以證明放寬建築物高度限制具有充分理由。

37. 一些委員認為，申請人就現有員工辦公室所騰出樓面空間的使用、擬加建樓層的樓層高度和建議可能造成的影響各方面所提交的資料，不是不足夠就是過於籠統，並無任何數據或數字支持。不過數名委員認為，由於有關建議有助增加教育用途的空間，並改善學習環境的質素，因此這宗申請應可獲從寬考慮。

38. 經進一步討論後，委員普遍認為，申請人應向小組委員會提供更多資料，特別是關於如何使用現有設施重整後所騰出的樓面空間，以及把新加建樓層的樓層高度訂為 5 米的理由，以供小組委員會再作審議。

39. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

[副主席此時暫時離席，而何安誠先生和伍灼宜教授此時離席。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/281 在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港仔石排灣  
關設臨時公眾停車場(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/H15/281 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。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                |                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 關偉昌先生<br>以民政事務總署<br>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轄下策劃小組委員會和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                          | — 其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作；                        |
| 余烽立先生                          | — 為房委會建築小組委員會委員；以及                                     |
| 劉竟成先生                          | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前僱員，而房協現正與房屋署商討房屋發展事宜。                |

41. 小組委員會備悉，余烽立先生因事未能出席會議，而何安誠先生和潘永祥博士已離席。由於關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於黎庭康先生

和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。

[關偉昌先生於此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

42. 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) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租泊車位予非住戶)，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。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兩份公眾意見，當中一份表示反對這宗申請，另一份則就這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。把剩餘泊車位租予非住戶，有助更有效運用公共資源，又不會影響住戶的泊車需要。自上次於二零一六年批給臨時許可後，當局並無收到針對出租邨內剩餘車位予非住戶的投訴。建議加入規劃許可附帶條件，規定必須優先把剩餘的空置車位租予該邨住戶。至於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。有關釋放剩餘車位的樓面面積以闢設政府、機構或社區設施的建議，申請人表示停車場的其中一層已在二零一零年轉作福利設施之用。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

44. 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，至二零二四年五月十七日止，並須附加下列條件：

「剩餘的泊車位應優先租予石排灣邨的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須獲運輸署署長同意。」

45. 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。他此時離席。]

[關偉昌先生此時返回席上。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/78 擬略為放寬香港赤柱赤柱市場道 7 號及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱內地段第 124 號及赤柱地段第 427 號和 428 號)的建築物高度限制，以在「商業(1)」地帶作准許的商業發展，並擬在顯示為「行人專用區／街道」的地方作食肆和商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/78A 號)

---

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月三十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。自上一次延期後，申請人已提交對政府部門意見



的回應、施工期間交通影響評估和樹木修剪建議，以回應政府部門的意見。

47. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島何盛田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/H3/440 擬略為放寬劃為「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 號西區員佐級已婚警察宿舍的建築物高度限制(由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 104 米)，以興建分層住宅(政府員工宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/H3/440A 號)

---

48. 秘書報告，申請地點位於西營盤。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)為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 一 其公司目前與城市規劃公司及毅達公司有業務往來；

何安誠先生 — 過往與城市規劃公司有業務往來；  
以及

羅慶新先生 — 與配偶共同擁有西營盤一個單位。

49. 小組委員會備悉，何安誠先生已離席。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，而羅慶新先生與其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。

50. 秘書進一步報告，開會前收到民主建港協進聯盟(中西區支部)的一封請願信。根據《城市規劃條例》第 16(2H)(a)條，由於該信是在法定公布期屆滿後才提交的，因此不應視為曾提出的意見書。委員察悉，請願信提出的意見與文件第 10 段所述的公眾意見相若。

#### 簡介和提問部分

51. 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；

(b) 擬把政府員工宿舍的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 104 米；

[副主席此時返回席上。]

(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。民政事務總署中西區民政事務專員反映，一些立法會議員和中西區區議員對這宗申請表示關注；

(d) 在法定公布期內，城市規劃委員會合共收到 104 份公眾意見書，包括 4 份來自個別人士表示支持這宗申請、97 份來自立法會議員及個別人士表示反對這宗申請，以及 3 份來自中西區區議員就這宗申請提供意見。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，規劃署不反對這宗申請。擬議的部門宿舍及附屬設施是西區分區警署的附設用途，大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。保安局已就重建計劃給予政策上的支持。這宗申請展示了規劃上的優點，包括擴闊皇后大道西行人路、住宅大廈之間保持 15 米的距離以形成風廊，以及建築物採用了特別的布局設計以緩減負面的空氣和噪音影響。放寬建築物高度限制的建議，亦可增建 171 個單位。擬議的建築物高度與周邊地區並非不相協調。擬議發展在交通、排污、環境、通風、視覺和景觀方面都不會造成負面影響，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。至於有意見認為應在申請地點內提供政府、機構或社區設施，申請人表示加設社區／公共設施會影響警署的 24 小時運作，以及削弱警方回應緊急事故的能力。

52. 主席及一些委員提出問題如下：

*擬議的部門宿舍發展項目*

- (a) 擬議的部門宿舍是否主要為附近的西區分區警署而設，以及擬議發展對香港整體部門宿舍的供應有什麼影響；
- (b) 申請人有否考慮利用地下空間闢設擬議的泊車設施；
- (c) 有關建議對現有樹木和交通情況的影響；
- (d) 擬議部門宿舍發展項目的預計人口；

*在申請地點提供政府、機構或社區設施*

- (e) 闡述中西區區議員對擬議發展的意見／關注；以及

- (f) 目前區內休憩用地和主要政府、機構或社區設施的供應情況詳情。

53. 高級城市規劃師／港島何盛田先生作出回應如下：

*擬議的部門宿舍發展項目*

- (a) 雖然擬議部門宿舍並非專為毗鄰的西區分區警署而設，但有關發展(包括其附屬設施)是作與西區分區警署直接有關及附屬於西區分區警署的用途。申請人表示，香港警隊目前尚欠 3 294 個部門宿舍單位。擬議的部門宿舍發展項目可提供約 540 個單位。雖然在粉嶺芬園另有一個部門宿舍計劃可提供約 1 180 個單位，但部門宿舍的整體供應仍不足；
- (b) 根據申請書，地庫 3 樓(LG3/F)會闢設合共 23 個泊車位供毗鄰的西區分區警署使用，而地庫 1 樓(LG1/F)則建議闢設 71 個泊車位供部門宿舍使用。申請人並沒有提供資料，說明可否進一步善用地下空間，以容納相關泊車設施；
- (c) 擬議部門宿舍的車輛出入口位於皇后大道西。根據申請人提交的交通影響評估，預計在早上繁忙時間合共會有 44 架次客車進出擬議發展項目。交通影響評估的結論是，如按目前建議設出入口，即使交通流量增加，擬議發展對現有道路網絡不會造成負面的交通影響，而所有主要路口仍會運作良好。運輸署對申請人提交的交通影響評估沒有意見；
- (d) 根據申請人提交的保護樹木及美化環境建議，申請地點內所有樹木都屬常見品種。在發現到的現有 38 棵樹木當中，34 棵建議砍掉，4 棵會被移植。申請人會栽種合共 40 棵樹，以補替失去的植物；
- (e) 申請人沒有提供關於擬議發展的預計人口資料。不過，假設每個單位住 2.5 至 3 人，擬議發展的預計人口約為 1 500 人；

*在申請地點提供政府、機構或社區設施*

- (f) 二零一九年三月，當局就擬議的部門宿舍發展項目諮詢中西區區議會。雖然區議員大致不反對重建部門宿舍，但部分區議員表示有關建議應加入一些政府、機構或社區設施。關於這方面，申請人回應指，申請地點位於西區分區警署建築羣範圍內，把警隊運作設施與公共設施置於同一地點並不可取，因為此舉會削弱警署的運作成效和保安，警署的 24 小時運作及警方回應緊急事故的能力亦會受到影響；以及
- (g) 除了尚欠 4.99 公頃鄰舍休憩用地、150 張醫院病牀及 391 個社區護理／長者服務／設施的名額外，西營盤及上環分區計劃大綱圖地區內休憩用地及各種主要政府、機構或社區設施的已規劃供應量大致足夠。就中西區整體而言，卻有約 10.34 公頃的地區休憩用地過剩。醫院病牀是按區域規劃，申請地點面積太小，不足以容納醫院設施。關於社區護理／長者服務／設施的需求，政府現正就此等用途物色合適的用地／處所。目前區內圖書館的供應並無不足，而《香港規劃標準與準則》並無訂明自修室的供應標準。

商議部分

54. 委員支持略為放寬政府員工宿舍建築物高度限制的建議。

55. 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五月十七日止；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) 提供泊車和上落客貨設施及出入口位置，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 提交噪音影響評估報告並落實報告中指出的建議，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交空氣質素影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供滅火水源、消防裝置及緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何先生此時離席。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K10/261 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍  
太子道西 349 號闢設社會福利設施(安老院舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/261 號)

---

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月三十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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

58. 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／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/770 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 106 號冠力工業大廈地下 1 號工場經營商店及服務行業(外幣兌換店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/770 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) 商店及服務行業(外幣兌換店)；

[楊偉誠博士此時離席。]

- (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，城市規劃委員會沒有收到有關這宗申請的公眾意見；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。申請用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與「觀塘商貿區」轉變中的土地用途特色一致。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為這宗申請不會對有關建築物和毗鄰地區消防安全和環境帶來負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。若申請獲得批准，有關建築物地面樓層的總商業樓面面積會少於最大准許限制的

460 平方米。消防處處長對這宗申請不表反對，但要求加入一項規定申請人須提交及落實消防安全措施建議的規劃許可附帶條件。由於申請用途已在運作，因此沒有附加開展發展的時限條款。

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。這項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(即在二零一九年十一月十七日或之前)提交及落實消防安全措施建議，當中包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議及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。」

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。

[主席感謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

[黃煥忠教授此時離席。]



## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/K7/117 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍喇沙利道 1A 號地下開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/K7/117 號)

---

63. 秘書報告，申請地點位於何文田。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因他與配偶在何文田共同擁有一個單位，而其配偶擔任董事的公司在何文田亦擁有一個單位。

64. 由於蔡德昇先生與配偶共同擁有的物業以及其配偶任職公司所持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

65. 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；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樓宇內的其他用途並非不協調；申請地點處所設有獨立出入口，與上層的出入口分隔開；從消防及樓宇安全的

角度而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。預料對交通及環境不會有負面影響。申請處所涉及先前一宗獲批規劃許可作相同用途的申請，而小組委員會亦曾批准區內 30 宗的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

67. 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二零二三年五月十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

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

68. 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。

#### 議程項目 16

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K7/118 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍窩打老道 128 號(擬議住宅發展地下(部分))經營商店及服務行業(便利店)

---

69. 小組委員會備悉，申請人已撤回這宗申請。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/274 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍紅磡鶴園街 13 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/K9/274 號)

---

70. 秘書報告，申請地點位於紅磡。這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司 Global Coin Limited 提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是該公司的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與長江公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)的前僱員，房協目前與杜立基公司有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 — 在紅磡擁有一個單位。

71. 由於黎庭康先生和劉竟成先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

72. 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) 申請背景；
- (b) 擬把地積比率限制由 12 倍略為放寬至 12.782 倍，以作准許的辦公室和商店及服務行業／食肆用途；

- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份反對這宗申請的公眾意見。主要的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 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。申請已包括把建築物沿申請地點的南面和東面界線後移不少於 4.5 米，以便與毗連地段留有緩衝空間，以及令建築物在鶴園街的一角往後凹入(地面層及一樓)。整體而言，步行環境將會有所改善。活化舊工廈屬政府的政策，發展局支持這宗擬略為放寬地積比率的申請。在技術方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃考慮因素亦適用；

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

74. 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五月十七日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 闢設泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，並實施評估所確定的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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；以及
- (e) 落實上文(d)項條件所述的排污影響評估中所確定的區內排污改善／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。」

75. 小組委員會亦同意告知申請人須留意文件附錄 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，解答委員提問。他此時離席。]

## **議程項目 18**

### **其他事項**

76. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。