

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年九月一日上午九時舉行的
第 654 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

潘永祥博士

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

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長(市區)

邱國鼎先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

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
龍小玉女士

秘書

因事缺席

楊偉誠博士

蔡德昇先生

伍灼宜教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

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
何文思女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議將安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

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2

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TW/13 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/33》，把位於新界荃灣顯達路顯達鄉村俱樂部的申請地點由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶
(都會規劃小組委員會文件第Y/TW/13B號)

3. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由安寧控股有限公司(下稱「安寧公司」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其前公司與安寧公司、王歐陽公司、弘達公司和莫特麥克唐納公司有業務往來；

何安誠先生 — 目前與弘達公司和莫特麥克唐納

公司有業務往來；

- 余烽立先生 — 目前與王歐陽公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司荃灣擁有一物業。

4. 小組委員會備悉，伍灼宜教授及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生、何安誠先生、余烽立先生及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。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署、運輸署和申請人的代表此時獲邀到席上：

- 馮志慧女士 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
- 伍家恕先生 — 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍
- 楊曉嵐女士 — 規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍
- 張劍虹先生 — 運輸署工程師／荃灣 2

安寧控股有限公司

大衛帕克先生

梁煒才女士

杜立基規劃顧問有限公司

杜立基先生

吳詩雅女士

萊坊（香港）有限公司

陳致馨先生

簡嘉豪先生

志達顧問有限公司

梁志偉先生

王歐陽（香港）有限公司

黃燕華女士

莫特麥克唐納香港有限公司

周家禮先生

林嘉俊先生

景藝設計有限公司

林廣良先生

英環香港有限公司

范家豪先生

申請人的代表

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。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；

- (b) 把申請地點由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，最大總樓面面積限為 49 300 平方米、三個平台上的建築物高度分別限為主水平基準上 211 米、203 米及 197 米，以及指定一幅非建築用地；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會合共收到 224 份公眾意見。當中，99 份表示支持、101 份表示反對、16 份對這宗申請提出意見／表示對申請有保留、八份表示對申請沒有意見。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 段所載的考慮因素，規劃署原則上不反對修訂有關分區計劃大綱圖的建議。申請地點的擬議住宅用途的地積比率為 1.622 倍，與周邊的土地用途並非不相協調，大致亦符合荃灣區「住宅(乙類)」地帶的地積比率限制。雖然建築署總建築師／管理統籌分處 2 和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均認為擬議發展可能與毗鄰發展不相協調，但其梯級式建築物高度輪廓能配合該區的地形和山巒背景，而且申請地點東面和南面邊界的非建築用地，可作為申請地點和現有低層鄉村式發展項目之間的視覺緩衝。擬議發展的最高建築物高度為主水平基準上 211 米，從整個荃灣新市鎮的角度看，這高度造成的視覺影響不大。從景觀規劃的角度而言，擬議發展會採取景觀緩解措施，而且設計上顧及該區的天然景觀和地形，故對整體景觀的影響屬可以接受。至於對交通的影響，考慮到申請人會進行道路擴闊／路口改善工程及實施緩解交通影響措施，運輸署署長認為擬議發展不會對交通造成無法克服的影響，故不反對這宗申請。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表吳詩雅女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於已發展成熟的荃灣新市鎮。一九五零年代，荃灣區是本港紡織業的中心所在，吸引了眾多企業家和營商者進駐。距離荃灣市中心約 15 公里的顯達鄉村俱樂部成立於一九七六年，為社會精英、企業家和營商者提供了一個聚腳地；
- (b) 隨着荃灣新市鎮於過去數十年的發展漸趨成熟，在市中心不少地方已可找到同類設施，導致對私人俱樂部的需求減少，因此申請地點可用作其他用途；
- (c) 從不同觀景點(包括龍門郊遊徑、城門引水道緩跑徑、石圍角邨、荃灣港鐵站及圓玄學院)拍攝到的電腦合成照片可見，擬議住宅用途與四周環境互相協調；
- (d) 為進行擬議發展，申請人會自費改善現有喉管裝置及興建新喉管作排水、排污及供水用途，並進行道路擴闊和路口改善工程；
- (e) 擬議發展項目的總樓面面積為 49 300 平方米，採用梯級狀的建築物高度輪廓，最高建築物高度為主水平基準上 211 米、203 米及 197 米。日後的住宅樓宇會建於現有用地平台上，樓宇之間會留有適當間距，申請地點南面部分會闢出一幅非建築用地；以及
- (f) 擬議住宅發展有助增加本港房屋土地供應，配合土地供應專責小組的建議。

8. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，主席請委員提問。

擬議建築物高度、總樓面面積及單位面積

9. 有委員查詢附近的建築物高度概況。荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應說，申請地點南鄰是樓高三層的「鄉村式

發展」項目(即流芳園及逸廬，建築物高度分別為主水平基準上 131 米及 127 米)。該地點西面是政府、機構或社區設施羣，包括西方寺和玄圓學院，建築物高度分別介乎主水平基準上 115 米至 175 米及主水平基準上 130 米至 159 米。附近的西方寺最高點約為主水平基準上 175 米，與申請地點平台的高度相若。

10. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士在回應一名委員的提問時表示，附近並無同類發展，但在同一分區計劃大綱圖上位於申請地點西面較遠處的地方，以及荃錦公路附近的地方有另外兩幅劃為「住宅(乙類)」地帶的用地，地積比率約為 3 倍，建築物高度介乎主水平基準上 213 米至 256 米。從地區規劃角度而言，考慮到同類「住宅(乙類)」地帶的發展參數，1.622 倍的擬議地積比率(以地盤淨面積計算)屬可以接受。申請人提交的視覺影響評估，證明了有關發展不會對視覺造成重大影響。她進一步指出，闊設闊度約 40 至 50 米的擬議非建築用地，可作為該項鄉村式發展項目與南鄰地方之間的緩衝地帶，亦可與附近的政府、機構或社區設施羣保持超過 100 米的間距。一名委員詢問倘這宗申請獲批准，會否導致附近地區出現更多擬增加建築物高度的申請。荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應稱，由於附近的「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶已發展完備，因此，批准這宗申請應不會立下先例。

11. 一些委員作出以下提問：

- (a) 擬議住宅樓宇的樓底高度為何；以及
- (b) 是否有任何措施處理視覺影響。

12. 申請人的代表杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展項目的樓底高度假設為 3.15 米，與大部分私人住宅發展項目的樓底高度相若；以及
- (b) 自從在二零一八年首次提交申請後，申請人曾與相關政府部門商討，並按要求修訂了建議。最初的建議是要發展超過 800 個面積較小的單位。然而，申

請人考慮運輸署對交通影響提出的關注後，把單位的數目減少。總樓面面積由 60 000 平方米大幅減少至 49 300 平方米，建築物高度則由 9 至 18 層減少至 8 至 12 層。至於視覺影響方面，鑑於擬議總樓面面積達 49 300 平方米，因此仍有空間把建築物高度進一步減少一至兩層(即由 8 至 12 層減至 7 至 10 層)。擬議設計可作出修改，把樓宇位置遷移至花園區，而無須影響非建築用地和斜坡。

道路及其他公用設施的改善工程

13. 部分委員提出以下問題：

- (a) 由老圍路與顯達路交界處至申請地點的步行距離，以及路面斜度為何；
- (b) 是否整段顯達路都會擴闊並鋪設行人徑；
- (c) 擴闊顯達路及老圍路的詳情為何，以及是否由申請人負責進行建造及維修保養工程；
- (d) 荃錦交匯處的交通改善工程為何；
- (e) 建造期間對交通產生的影響是否可以接受；以及
- (f) 擬議發展所需公用設施喉管的建造／改善工程會否與道路改善工程一併進行；申請人會否承擔道路改善工程及日後維修保養方面的費用，還是有關費用會否從地價中扣除。

14. 申請人代表杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 由老圍路與顯達路交界處至申請地點的步行距離約為 600 米，路面斜度約為 100 米；
- (b) 整段顯達路都會擴闊，並鋪設行人路；

- (c) 申請人會進行道路刊憲程序及道路改善工程。在靠近顯達路交界處的該部分老圍路將會擴闊，以增加一條行車線供等候轉上顯達路的車輛使用；
- (d) 雖然擬議發展對現有道路網產生的車輛流量非常有限，但交通影響評估亦建議改善荃錦交匯處，在荃錦公路劃設一條只准左轉入荃錦交匯處的行車線，以紓緩現時的交通問題；
- (e) 交通影響評估已顧及建造階段的交通事宜。申請人就擬議改善工程而擬備的臨時交通管理概括方案已獲運輸署初步接納；以及
- (f) 擬議發展所需公用設施喉管的建造／改善工程會與道路改善工程一併進行。根據現時的契約，顯達路上段(即由申請地點東南部至申請地點入口)指定為「啡色範圍」，土地擁有人須負責進行建造及維修保養工程。至於顯達路下段(即由老圍路交界處至申請地點東南部)，則由路政署負責進行維修保養工程。至於顯達路日後的維修保養責任誰屬，若小組委員會同意改劃申請，則有關事項會在修訂契約階段進行商討。至於補地價方面，則有待與地政總署日後再作磋商。

交通管理計劃

15. 部分委員提出以下問題：

- (a) 清明節及重陽節期間的現行及擬議臨時交通管理計劃的詳情為何，以及如何落實計劃；以及
- (b) 在上述兩段期間，擬議發展項目日後的居民會否獲准駛入老圍路，以及每年會臨時封路多久。

16. 運輸署工程師／荃灣張劍虹先生回應如下：

- (a) 在清明節和重陽節及其前後日子，通往圓玄學院的該段老圍路會暫時封閉，只准專利巴士、的士、公

共小型巴士、緊急車輛及持有運輸署發出許可證的車輛使用。沿老圍路的所有公眾停車位亦會停用。警方會負責執行封路措施，防止沒有許可證的車輛駛入老圍路。當局亦會在適當位置擺放指示牌，通知司機臨時封路安排。運輸署每年都與主要持份者，包括圓玄學院的代表、專利巴士及公共小型巴士的營運商和民政事務專員，商討臨時交通管理安排的細節，以期取得共識。為方便市民在上述兩段期間前往圓玄學院，屆時會有特別穿梭巴士及專利巴士服務；以及

- (b) 老圍路每年臨時封閉約 8 至 10 日，封閉時間通常是由上午八時至下午五時。根據現時的建議，擬議發展日後的居民不會獲發許可證，換言之，在臨時封路期間，他們將不能駛入老圍路。

法定程序和發展時間表

17. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應一名委員的提問，表示倘若小組委員會同意這宗改劃申請，規劃署便會建議對荃灣分區計劃大綱圖作出修訂，而完成整個法定程序大概需時一年。另一名委員詢問，對分區計劃大綱圖作出的修訂包括哪些發展限制。馮志慧女士引用文件繪圖 Z-4 回應，表示申請地點的最大總樓面面積限為 49 300 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 211 米、203 米及 197 米，並規定東面和南面部分須劃設非建築用地。

18. 一名委員問及擬議發展的時間表。申請人的代表杜立基先生回應說，整個發展項目預計需時約八年，當中包括分區計劃大綱圖的修訂程序、契約修訂、道路刊憲及建築工程等步驟。

諮詢

19. 有委員問及諮詢荃灣區議會的詳情。高級城市規劃師／荃灣伍家恕先生回應時表示，上屆荃灣區議會轄下的社區建設、規劃及發展委員會曾於二零一八年及二零一九年多次會議

上討論過這宗申請。二零二零年新一屆的社區建設、規劃的發展委員會未有進一步討論這宗申請。

20. 委員進一步詢問申請人有否諮詢俱樂部的會員和當區居民、俱樂部是否由慈善信托基金出資營辦，以及會員對於有關建議有沒有否決權。申請人的代表大衛帕克先生表示，申請地點由申請人全資擁有，並非政府以遊樂場地契約批租的土地。俱樂部現時有大約 300 名會員，其中 70 名是長期會員，而這些會員都沒有否決擬議發展的合法權利。不過，俱樂部有就這宗申請與會員商討，他們都知道俱樂部最終將會結業。此外，俱樂部亦有諮詢附近一帶的其他持份者(例如圓玄學院)，他們表示不反對擬議發展。一些當區村民擔心施工期間可能會對他們造成影響，申請人同意會在地盤內設置混凝土配料設備，以盡量減少建築工程車輛可能造成的不良影響。

政府、機構或社區設施及其他事宜

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 這宗改劃申請有何規劃優點；
- (b) 擬議發展的單位平均面積多大，以及銷售對象是誰；以及
- (c) 申請地點的規劃背景為何。

22. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展可增加短中期私人房屋土地供應。此外，申請人會在附近一帶進行道路改善工程，這亦會令鄰近居民受惠；
- (b) 擬議發展的單位平均面積約為 107 平方米，可滿足社會上不同的房屋需求；以及
- (c) 申請地點先前在當時的荃灣地區發展大綱圖上劃為「綠化地帶」。正如文件圖 Z-2b 所顯示，當局在

一九七六批准申請人首次提出興建鄉村俱樂部連附屬設施的申請(編號 A/KC/1)。一九八二年，當局批准申請人的第二宗申請(編號 A/KC/36)，容許俱樂部會員夜宿，以及准許興建其他俱樂部附屬設施。第三宗申請(編號 A/TW/112)在一九九零年獲得批准，申請人獲准可在停車場大樓上方興建網球場。其後在二零零三年，申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶，以反映現有的會所用途，鄉村俱樂部的部分連同露天停車場的範圍劃為支區(A)，延伸部分則劃為支區(B)，只准作「私人會所的花園」用途。至於毗鄰的「綠化地帶」，旨在作為城門郊野公園和市區之間的緩衝。

23. 一些委員提出以下問題：

- (a) 附近一帶是否有任何鄉村墓地，以及香港是否有任何同類並非按遊樂場地契約營運的鄉村俱樂部；
- (b) 地盤總面積和地盤淨面積有何差別；
- (c) 區內的政府、機構或社區設施有否不足，以及附近一帶的供應情況為何；以及
- (d) 根據申請地點現時的契約，土地擁有人須否開放俱樂部的設施予公眾使用。

24. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 關於附近是否有鄉村墓地和本港是否有其他同類的鄉村俱樂部的問題，她手頭上沒有這些資料；
- (b) 地盤總面積是地盤淨面積及建議的非建築用地面積的總和；
- (c) 以區內的計劃人口計算，荃灣規劃區欠缺長者社區護理設施和幼兒中心。申請地點附近一帶有圓玄安

老院和香港菩提學會主辦佛教菩提護理安老院；以及

- (d) 申請地點的契約沒有規定土地擁有人須開放俱樂部的設施予公眾使用。

25. 由於申請人的代表沒有進一步要點提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署及運輸署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

26. 主席扼要重述，這宗申請涉及把申請地點由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以便可按申請人的建議把現時的鄉村俱樂部改作住宅用途，並訂明最大總樓面面積和最高建築物高度限制，以及有關非建築用地的規定。他進一步重述，在問答部分，委員主要關注擬議發展對交通及視覺造成的影響。

27. 一些委員對於在地契施加交通管理措施是否可行，表示關注。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應時表示，在地契施加這些要求，未必可行。運輸署助理署長／市區邱國鼎先生澄清，此舉旨在讓日後的居民清楚知悉交通管理措施所實施的出入限制。這有助處理日後居民的期望。在春秋二祭期間實施交通管理措施的工作，將屬警方及運輸署的職責範圍。運輸署署長有權簽發或不簽發有關許可證。

28. 一名委員表示關注擬議發展對視覺造成的負面影響，建議把擬議發展的最大總樓面面積縮減一半。不過，一些委員則認為應透過降低建築物高度來盡量減輕視覺方面的影響。另一名委員認為，正如規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 表示，擬議發展對視覺有負面影響，而且申請地點對城門及大帽山兩個郊野公園具「綠化地帶」緩衝功能，故應拒絕這宗申請。

29. 一名委員認為，倘該項新發展的社羣組合較為平衡，混合不同社會階層，將有助改善整體社區結構，從而改善該區的社會經濟發展。一些委員亦認為，申請地點現時作鄉村俱樂部用途，未能盡量善用緊絀的土地資源，而作住宅發展則可增加房屋土地供應，對社會更為有利。一名委員建議，倘小組委員會決定同意這宗申請，申請人必須就有關建議諮詢更多區內人士／團體(包括區議會)。

30. 大部分委員普遍支持這項把申請地點改劃為「住宅(乙類)6」地帶的建議，以及按申請人的建議訂定最大總樓面面積和非建築用地限制。不過，一些委員對擬議建築物高度對視覺造成的影響表示關注。一名委員察悉申請人的代表在問答部分回應說，可以把地勢較高區域的建築物高度降低最多兩層，以及把對下的中、低兩個區域的建築物高度降低最多一層。就此，該名委員建議把這三個不同平台的最高建築物高度由主水平基準上 211 米、主水平基準上 203 米及主水平基準上 197 米，分別降低至主水平基準上 205 米、主水平基準上 200 米及主水平基準上 194 米。與會者同意此建議。

[黎庭康先生此時離席。]

31. 經商議後，小組委員會決定部分同意這宗申請，把申請地點由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，訂明最大總樓面面積為 49 300 平方米，申請地點東部和南部劃設非建築用地，以及三個不同平台的最高建築物高度分別為主水平基準上 205 米、主水平基準上 200 米及主水平基準上 194 米。待行政長官會同行政會議把經核准的《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/33》發還以作修訂後，該分區計劃大綱圖的擬議修訂會提交小組委員會考慮，經小組委員會同意後，便會根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[何安誠先生及劉竟成先生此時離席。]

[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。]

議程項目3及4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/143 為批給在劃為「工業」地帶的新界青衣市
地段第 108 號餘段(部分)興建臨時混凝土配料廠
的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/143 號)

A/TY/144 為批給在劃為「工業」地帶的新界青衣市
地段第 108 號餘段(部分)興建臨時瀝青廠
的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/144 號)

32. 小組委員會備悉這兩宗申請由同一申請人提出，性質(混凝土配料廠和臨時瀝青廠)相似，兩個申請地點互為毗鄰，都是位於青衣分區計劃大綱圖上的「工業」地帶內。因此小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

33. 秘書報告，這兩宗申請由香港聯合船塢集團有限公司(下稱「聯合船塢公司」)提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)及太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的合營企業。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 一 目前與太古公司有業務往來；以及

黎庭康先生 一 其前公司與聯合船塢公司、長實公司及太古公司有業務往來。

34. 小組委員會備悉何安誠先生及黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

35. 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兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給在有關地點興建臨時混凝土配料廠及臨時瀝青廠的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）就編號 A/TY/143 收到八份意見，以及就編號 A/TY/144 的申請收到 14 份意見。這些意見均由個別人士提交，表示關注有關申請。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，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請分別是為興建臨時混凝土配料廠（申請編號 A/TY/143）及臨時瀝青廠（申請編號 A/TY/144）的規劃許可續期五年。對上一次根據申請編號 A/TY/128 及 A/TY/129 獲批給的許可有限期至二零二零年八月七日已屆滿，而申請人已履行所有規劃許可附帶條件。與先前獲批准的申請相比，除了內部設計有輕微修訂外，發展參數及布局並無改變。這兩宗申請亦符合城規會規劃指引編號 34C 所載的評審準則。至於公眾意見，上述規劃評估和政府部門的意見亦適用。

36. 一名委員問及公眾意見指出的空氣污染問題。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應時表示，有關廠房受《空氣污染管制(指明工序)規例》下的發牌制度規管，而環境保護署署長不反對這兩宗申請。規劃署已諮詢衛生署署長，他沒有提出任何有關人體健康的特別關注。陳先生進一步指出，申請人已提交經修訂的交通影響評估，證明有關廠房不會令該區的交通量增加。一名委員進一步詢問，是否有任何機制減低混凝土攪拌車離開廠房時的塵埃排放。環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士補充，根據上述規例發出的牌照規定，車輛離開廠房前須清洗車身及車輪，以盡量減低塵埃排放。

商議部分

37. 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，至二零二五年九月一日止，並須附加下列條件：

適用於申請編號 A/TY/143

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的運作不可導致申請地點附近的公共道路出現車龍，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，提交交通管理計劃，包括應急計劃和相關的緩解措施，以及交通設施等資料，而有關計劃必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在混凝土配料廠運作期間落實獲核准的交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養設置在申請地點的現有消防裝置，使其維持於有效的操作狀態，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有限期內，落實獲核准的躉船運作方案，並時刻維持有關建議措施，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內，沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，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；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)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。」

適用於申請編號 A/TY/144

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，瀝青廠的運作不可導致申請地點附近的公共道路出現車龍，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，提交交通管理計劃，包括應急計劃和相關的緩解措施，以及交通設施等資料，而有關計劃必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在瀝青廠運作期間落實獲核准的交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養設置在申請地點的現有消防裝置，使其維持於有效的操作狀態，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有限期內，落實獲核准的躉船運作方案，並時刻維持有關建議措施，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內，沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，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；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)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 VI 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/319 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍九龍灣宏開道 15 號
九龍灣工業中心地下 2A 室
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/K13/319 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖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) 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；
- (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；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。有關處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向，與九龍灣商貿區內正在轉變的土地用途特色亦互相協調。有關處所的申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成消防安全

和環境方面的負面影響。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 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(即在二零二一年三月一日或之前)，提交並落實消防安全措施，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。」

42. 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／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/783 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 1 號的地積比率及建築物高度限制，以作擬議酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/783A 號)

43. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。何安誠先生已就此議

項申報利益，因為他過往與盧緯綸公司有業務往來。小組委員會備悉，何安誠先生已離席。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年七月二十八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，申請人提交了進一步資料。

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。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。

議程項目 7

其他事項

46. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。