

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二三年七月十四日上午九時舉行的

第 722 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)(署任)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

余烽立先生

呂守信先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
林樹竹女士

城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二三年六月二十三日第 721 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 721 次會議記錄草擬本後，有建議對第 19 段作出修訂以納入一名委員的意見(如屏幕所示)。小組委員會同意，經納入上述修訂的小組委員會二零二三年六月二十三日第 721 次會議記錄獲得通過。

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

[荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍馬嘉駿先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/489 擬在劃為「綜合發展區」地帶的葵涌九華徑測量約份第 4 約多個地段及毗連政府土地進行綜合發展，包括興建分層住宅及社區設施(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/489 號)

3. 秘書報告，申請地點位於葵涌。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 蔡德昇先生 | — | 為葵涌一所小學的校監；以及 |
| 余烽立先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。 |

4. 小組委員會備悉，余先生因事未能出席會議。由於蔡先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃幸怡女士和徐詠璇女士於規劃署簡介期間到席。]

6. 黃幸怡女士留意到這宗申請建議在 1A 期用地興建的學校社會工作辦事處將由香港家庭福利會(下稱「家福會」)營運，她遂就此議項申報利益，因為她是家福會執行委員會成員。由於黃女士並無參與有關擬議學校社會工作辦事處的事宜，小組委員會同意她可留在席上。

7. 羅淑君女士留意到申請地點十分接近美孚，遂就此議項申報利益，因為她是香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會在美孚區設有一間兒童及青年綜合服務中心。由於羅女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

8. 主席和一些委員提出下列問題：

土地用途地帶

- (a) 可否提供申請地點所在的「綜合發展區」地帶的背景資料；

政府、機構及社區設施

- (b) 可否提供該區社會福利設施短缺情況的相關資料；
- (c) 就過渡期方案下的整體總樓面面積(第 1A 和 1B 期)而言，社會福利設施所佔總樓面面積的百分比是多少；
- (d) 擬議政府、機構及社區設施的擬議泊車設施是否足夠，而闢設政府、機構及社區設施的泊車位是否設有標準；
- (e) 留意到擬興建由家福會營運的學校社會工作辦事處，而擬議的長者日間護理中心為非中央廚房模式運作，請問在擬議發展項目中選擇闢設的社會福利設施是由申請人建議，還是由社會福利署(下稱「社署」)要求；
- (f) 由於申請用地十分接近瑪嘉烈醫院和葵涌醫院，政府可否要求申請人在擬議發展項目中闢設更多政府、機構及社區設施，例如安老院舍和弱智人士宿舍，以盡量發揮申請地點的發展潛力，並滿足當區居民的需要；
- (g) 在規劃大綱下，是否設有闢設社會福利設施的規定；

零售設施

- (h) 據悉擬議發展項目內不設零售設施，如何滿足日後居民的日常購物需要；
- (i) 據悉周邊的住宅發展項目內現時已有零售設施，是否有資料可用作比較擬議發展項目及現有住宅發展項目的發展規模；

交通、環境及其他技術事宜

- (j) 建議的接駁巴士服務及公共交通服務，是否足以應付日後居民及申請地點內的政府、機構及社區設施的使用者的需要；
- (k) 可否提供擬議發展項目中擬議行人設施的細節；
- (l) 據悉餘下的第 B 期階段有兩幢住宅樓宇(即第 13 座及第 14 座)面向青山公路－葵涌段，申請人有否進行噪音影響評估，以及有否提出任何緩解措施，以處理潛在噪音影響；

文物保育

- (m) 申請人是否已購入申請地點內的 13 幢三級歷史建築；
- (n) 有關歷史建築會否向公眾開放，以及是否設有既定機制可保證長遠而言會保育已評級的建築；

落實發展時間表

- (o) 鑑於土地問題複雜，而且牽涉分散業權的換地程序需時，申請人如何確保過渡期方案中的兩個早期階段(即第 1A 及 1B 期)可在二零二八年或之前完成；
- (p) 申請人有否就過渡期方案進行技術評估，以證明即使沒有落實兩個餘下階段，亦不會對周邊地區造成不良影響；

土地問題

- (q) 九華徑舊村(下稱「舊村」)的原居村民會否受到過渡期方案影響；
- (r) 申請地點內政府土地及私人土地的比例如何；

其他

- (s) 可否提供舊村長者人口及擬議發展項目預計住戶人數的資料；
- (t) 反對的公眾意見表示原居村民及其他持份者在這宗申請的細節、收地事宜及申請地點內歷史建築的評級方面，均未獲諮詢，當局對此有何回應；以及
- (u) 擬議發展項目在垃圾收集方面有何安排。

9. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

土地用途地帶

- (a) 有關的「綜合發展區」用地涵蓋舊村及九華徑谷底，原先在葵涌分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，以作公共租住房屋發展。城市規劃委員會(下稱「城規會」)其後在一九九二年決定把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以促進私營機構進行綜合住宅發展。根據最新的「二零二一／二零二二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」結果，並考慮到申請地點的業權由多人擁有，多個零碎的住宅發展項目不但分散，而且有欠協調；該處交通不便，以及基礎設施及公用設施極少等因素，當局認為申請地點保留作「綜合發展區」地帶，實屬恰當。鑑於申請地點的業權由多人擁有，申請人參考有關「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號17A)所載的分期發展準則，提出了分期發展計劃；

政府、機構及社區設施

- (b) 根據《香港規劃標準與準則》，葵涌規劃區供應不足的社會福利設施主要包括幼兒中心、社區照顧服務設施及日間康復服務。申請地點鄰近荔枝角規劃區(涵蓋美孚地區)，該區不但欠缺幼兒中心、社區

照顧服務設施及日間康復服務，也欠缺學前康復服務、院舍住宿照顧服務及安老院舍；

- (c) 第 1A 期的擬議社會福利設施的總樓面面積，佔有關分期發展的整體總樓面面積約 1.7%，而且不會獲豁免計入總樓面面積；
- (d) 申請人建議提供合共五個私家小巴泊車位，以便配合擬議社會福利設施。在這些泊車位當中，有一個會在 1A 期提供，另外四個則會在餘下的第 A 期提供。餘下的第 B 期會就政府、機構及社區設施提供一輛 48 座旅遊巴士。運輸署及社署對擬議的泊車位供應沒有負面意見。建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施；
- (e) 申請人建議關設多項社會福利設施，並已在申請過程中諮詢社署的意見。社署認為有關建議可以接受。建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人設計和關設擬議社會福利設施；
- (f) 參考投影片，政府、機構及社區設施建築羣(包括瑪嘉烈醫院、葵涌醫院、長者和青少年設施)主要位於申請地點西南面和西北面的荔景山坡上，而緊鄰申請地點的地區則主要為住宅發展項目。社會福利設施的實際設計及供應會視乎申請人與社署在詳細設計階段的進一步討論而定；
- (g) 如規劃大綱所述，申請地點內須關設一間幼稚園。不過，根據教育局的最新意見，該區的幼稚園供應充足，沒有必要在擬議發展內關設一間幼稚園；

零售設施

- (h) 雖然擬議發展內不會關設零售設施，但申請地點南鄰荔景山路對面的華荔邨、荔欣苑及盈暉臺等公營及私營房屋發展項目現時已有零售設施。此外，港鐵美孚站周圍亦設有零售設施，倘日後的居民前往

港鐵站乘搭公共運輸工具，這些零售設施也可配合他們的需要；

- (i) 申請地點附近荔景山路對面有多個私人住宅發展項目。這些發展項目合共約有 3 500 個單位，因此其發展規模相對小於擬議發展(即 5 973 個單位)；

交通、環境影響及其他技術事宜

- (j) 申請地點享有完善的公共交通服務，包括巴士和綠色專線小巴，以及港鐵美孚站和荔景站。申請人進行的交通影響評估顯示，不會造成無法克服的交通影響。為解決擬議發展可能對現有公共交通服務所造成的影響，申請人已建議提供接駁服務來往港鐵荔景站。運輸署從交通工程的角度而言，原則上不反對擬議發展；
- (k) 參照文件繪圖 A-10，申請人建議把現有位於荔景山路的行人過路處和巴士站分別向東和向西移動，讓其與第 1A 期的車輛出入口保持合理距離，並保留一條最少闊 3.5 米的公眾行人路。此外，申請人亦在過渡期方案中建議優化行人連接，改善位於申請地點西北面的舊村和九華徑新村的易行度和連接度。參照文件繪圖 A-9，第 1B 期申請地點沿着舊村的一部分會用作擴闊荔景山路附近的現有村路，將其由 2 至 4 米闊擴闊成 5.5 至 7.5 米闊的 24 小時無障礙行人通道。申請人會保留位於餘下第 A 期的一段前往九華徑新村的行人路，而位於第 1A 期內的部分則會擴闊至不少於兩米。該處將闢設一條跨越第 1A 及 1B 期的行人通道，連接舊村和擬議社會福利設施；
- (l) 雖然餘下第 B 期的兩幢住宅樓宇與青山公路－葵涌段之間有一段緩衝的距離，申請人仍進行了噪音影響評估並提出多項紓減措施，包括安裝減音窗，以處理潛在的噪音影響。環境保護署(下稱「環保署」)不反對這宗申請，但建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交最新的環境評估；

文物保育

- (m) 參照文件繪圖 A-3，如申請人所聲稱，在第 1B 期發展內有一幢正在收購的三級歷史建築(九華徑 43 號)。其他位於餘下第 B 期發展的 12 幢三級歷史建築由第三方擁有；
- (n) 根據申請人的建議，所有位於申請地點內的三級歷史建築均會原址保留，並會採取緩解措施和謹慎安排新建樓宇的布局，從而避免對該等歷史建築造成負面影響。申請人將在該等歷史建築附近闢設一個具特色園景的主題花園，以營造一個具有特色的地區環境。由於所有 13 幢三級歷史建築均屬私人擁有，其保養及管理安排方面的細節，以及會否開放予公眾則有待相關擁有人或發展商決定。倘加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交關於保存申請地點內已評級建築的保育建議方案，則古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對這項建議沒有反對意見；

落實發展時間表

- (o) 擬議發展第 1A 及 1B 期的落成年份(即二零二八年)只是申請人的預計而已。考慮到發展時間可能頗長，建議加入規劃許可附帶條件，規定須就擬議發展提交落實發展時間表，包括分期施工計劃；
- (p) 申請人已為完整發展方案和過渡期方案(假設兩個餘下期數周邊的鄉村範圍仍然存在，而第 1A 及 1B 期如期落成)進行多項技術評估。該等技術評估顯示不會對周邊的交通、環境和基礎建設造成無法克服的影響；

土地事宜

- (q) 就舊村內申請人聲稱並未收購的地段，根據文件繪圖 A-21，有關部分位於餘下第 B 期的範圍內，在過渡期方案(第 1A 及 1B 期)下，該處的原居村民不會受到影響；

- (r) 據申請人聲稱，第 1A 期內約有 44% 土地為政府土地，餘下的 56% 為私人土地。第 1B 期內約有 7% 土地為政府土地，餘下 93% 為私人土地。所有涉及兩個較早期數的私人土地，若非申請人已收購完畢，便是申請人正進行收購程序。餘下第 A 期涵蓋的土地約有 68% 為政府土地，餘下 32% 為私人土地。至於餘下第 B 期，則約有 61% 土地為政府土地，餘下 39% 為私人土地。餘下兩期所涉的私人土地大部分為第三方所擁有。地政總署表示，第 1B 期內的所有私人土地均由曾華翰祖所持有，申請人倘要就第 1B 期範圍內的土地進行換地，必須證明他們的業權；

其他事項

- (s) 目前並沒有舊村的長者人口資料，擬議發展項目的平均單位大小約為 40 平方米；
- (t) 申請人所提交的申請和進一步資料已在法定公布期內公布，讓公眾提出意見。至於公眾關注的收地問題，土地價值和補償等詳情有待發展商和個別土地擁有人磋商。對於公眾意見表示有些村民不同意其房屋被列作歷史建築，古蹟辦對有關建築進行評級時，已按既定做法進行公眾諮詢。歷史建築的評級制度屬行政性質，不會影響有關建築物的業權、用途、管理和發展權；以及
- (u) 現時在申請地點西南部供該區(包括舊村和九華徑新村)使用的兩個臨時露天垃圾收集站將會整合，然後遷往第 1B 期範圍內一個設有適當通風、除臭和排氣系統的封閉式設施，而當局也會根據現行政策和做法提供回收設施。第 1A 期的發展項目所產生的垃圾會先由兩個現有的臨時露天垃圾收集站收集，作為過渡期的臨時措施，直至在第 1B 期重設垃圾收集站為止。

10. 一名委員留意到有市民關注清拆舊村或涉及違反基本法，詢問新界原居村民的傳統權利和權益會否受到影響。荃灣

及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時指出，倘這宗申請獲得批准，申請人必須按照市場機制收購申請地點餘下的部分，包括舊村在內。主席補充說，有關發展對原居村民的傳統權利和權益造成的影響，以及「鄉村範圍」的地位問題，將會根據現行政策另行處理。

商議部分

11. 主席表示，申請地點劃為「綜合發展區」地帶已經超過30年，而擬議的分期發展亦大致符合規劃指引編號17A的規定。倘這宗申請獲城規會批准，申請人須收購申請地點的餘下部分(包括舊村)，以全面實施總綱發展藍圖。在現時的建議下，計算總樓面面積時沒有豁免擬議的社會福利設施。有關方面已諮詢社署，而社署已在申請過程檢視擬議的社會福利設施。就社會福利服務的角度而言，社署不反對有關建議，並建議須在申請人所建議的社會福利設施的設計和供應方面附帶批准條件。社會福利設施的實際設計和供應則須視乎在詳細設計階段與社署作進一步討論而定。

12. 委員普遍支持這宗申請。一些委員認為應在擬議發展項目提供零售設施，以照顧日後居民的日常需要。一名委員認為，應沿荔景山路設置升降機，以提升行人連接度。一些委員持有相同的意見，認為擬議發展項目所提供的社會福利設施並不足夠，而一名委員則建議在換地條件中，須加入有關提供更多政府、機構及社區設施的規定。

13. 鑑於申請地點接近一半土地都是政府土地，兩名委員建議可鼓勵申請人申請土地共享先導計劃或私人興建資助出售房屋先導計劃，藉以令申請地點有更多公營房屋供應。秘書補充說，土地共享先導計劃的申請通常須較長時間處理，因為涉及對分區計劃大綱圖作出修訂以增加核准的發展密度，從而促進公私營發展項目。不過，現時沒有明顯的誘因令申請人申請土地共享先導計劃，因為他們已可以根據「綜合發展區」地帶訂明的最高地積比率為私人發展項目提交規劃申請。

14. 一名委員注意到擬議發展項目的最高地積比率限為5倍，認為可增加擬議發展項目的發展密度，以更善用土地，例如提供零售設施和更多的政府、機構及社區設施。小組委員會

備悉，分區計劃大綱圖的《註釋》已包括略為放寬地積比率限制的條款。倘申請人有意增加申請地點的發展密度，可提交擬略為放寬地積比率限制的第 16 條申請。

15. 一名委員要求當局澄清，倘這宗申請獲得批准，日後是否須向城規會提交已獲核准的總綱發展藍圖的落實情況，以供考慮。秘書回應時表示，申請人須履行規劃許可附帶條件，但申請人無須進一步提交經修訂的總綱發展藍圖供城規會考慮，除非該圖有重大修訂而須重新提交申請，則作別論。

16. 環保署首席環境保護主任(總區南)(署任)吳沅清女士澄清，申請人先前進行排污影響評估時，認為申請地點內的擬議污水抽水站是指定工程項目。不過，《環境影響評估條例》有關須有環境許可證的指定工程項目的附表 2 已於二零二三年六月三十日作出修訂。根據已修訂的《環境影響評估條例》附表 2，擬議的污水抽水站並不被當作指定工程項目，因此文件的附錄 VIII 第 5(a)段所載的相關指引性質的條款可予刪除。委員同意。

17. 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。這項規劃許可有效期至二零二七年七月十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，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：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下述規劃許可附帶條件(b)至(s)項，而有關藍圖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境設計總圖，而有關設計總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估報告，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展項目設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，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，設計並落實路口改善工程，以及重置巴士站及交通燈控制的過路處，而有關設計、落實情況及重置工作必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，為擬議發展設計、興建、管理及保養 24 小時開放的無障礙公共通道，以連接九華徑舊村及九華徑新村與沿荔景山路的公共行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就空氣質素及噪音方面的影響提交最新的環境評估，並落實該評估所提出的任何緩解措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交最新的排污影響評估報告，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 落實在最新的排污影響評估報告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；
- (j) 提交經修訂的排水影響評估報告，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 提交水務工程影響評估報告，以及落實監察計劃和該評估報告提出的任何緩解措施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交岩土規劃檢討報告，以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；
- (m) 在展開任何工程前，就保留位於擬議發展內的已評級建築的工作提交保育管理計劃，並按照計劃內容落實有關工程，而有關計劃及落實情況，必須符合發展局古物古蹟辦事處或城規會的要求；

- (n) 在展開任何工程前，就擬議發展內的已評級建築的提交整套相片、製圖及／或三維掃描記錄(包括有關已評級建築的內部及外部)，而有關情況必須符合發展局古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (o) 設計並提供如申請人所建議的社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (p) 設計並提供如申請人所建議的垃圾收集站，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (q) 設計並提供如申請人所建議的公廁，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (r) 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
- (s) 提交擬議發展的落實時間表，包括分期計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

18. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VIII 所載的指引性質的條款，而下列的指引性質的條款已經刪除：

「已確認《環境影響評估條例》對擬議污水抽水站的影響。若有關發展的任何工程／設施獲確認為指定工程項目，申請人須遵從《環境影響評估條例》下的法定程序。備悉申請人有意在稍後階段為直接申請環境許可證而提交工程項目簡介，以供環境保護署(下稱「環保署」)考慮及審批。申請人須留意，此報告所載的資料及／或城市規劃委員會就這宗規劃申請所作的決定，並不會影響環保署日後根據《環境影響評估條例》所作的決定。」

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/496 擬略為放寬劃為「工業」地帶的葵涌
永建路 7 至 11 號葵涌市地段第 145 號及
毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，
以作准許的貨倉用途(危險品倉庫除外)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/496B 號)

19. 秘書報告，申請地點位於葵涌。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他是葵涌一所小學的校監。

20. 由於蔡先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

22. 一名委員詢問這宗申請有何規劃增益，高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生回應表示，申請人提議作出符合《葵涌發展大綱圖編號 D/KC/D》規定的建築物後移，另外也會提供美化環境設施。主席詢問這宗申請是否獲政策支持，高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生回應表示，發展局鼓勵把現有的工業大廈重建成符合現行建築物標準的新工業大廈。因此，發展局認為這宗申請並無不妥。

商議部分

23. 委員大致上不反對這宗申請。一名委員認為考慮到申請地點的面積，申請人有空間改善擬議發展的美化環境設施。就此方面，主席提議加入額外的指引性質的條款，告知申請人在詳細設計階段改善擬議發展的美化環境設施，以改善街道景觀，小組委員會表示同意。

24. 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。這項規劃許可有效期至二零二七年七月十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，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：

- 「(a) 提交經修訂的交通及運輸影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實經修訂的排污影響評估所提出的區內排污系統改善／排污系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交堆填氣體風險評估，並在有關用途營運前落實評估所提出的緩解措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前落實評估所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

25. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「在詳細設計階段改善擬議發展的美化環境設施，以改善街道景觀。」

[主席多謝規劃署的代表出席，回答委員的提問。他們此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生和城市規劃師／港島歐陽允文先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/84 擬在顯示為「道路」的地方的
香港筲箕灣阿公岩村道27號阿公岩
地段第27號A分段經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第A/H9/84B號)

26. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣。羅淑君女士已就此議項申報利益，因為她是香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會在筲箕灣設有服務單位。

27. 由於羅女士所涉的利益屬間接性質，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

29. 一些委員提出以下問題：

(a) 可否提供申請人擬經營食肆類別的資料；

(b) 注意到相關政府部門並無對這宗申請提出反對或負面意見及擬議食肆規模細小，拒絕這宗申請是基於什麼主要規劃考慮因素，以及當這宗申請提出時，申請地點被劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用

途」註明「商貿」地帶，當時的規劃考慮因素是什麼；以及

- (c) 從文件第 9.1.2(a)及 9.1.3(a)段得悉消防處處長原則上不反對這宗申請，但屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築則提出負面意見，觀點如此不同的原因何在。

30. 高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人沒有提供擬經營食肆類別的資料；
- (b) 根據文件圖 A-2，擬議食肆位於現行的分區計劃大綱圖內顯示為「道路」的地方。申請地點鄰近阿公岩村擬議公營房屋發展，並位於已規劃道路範圍內，而該範圍擬進行道路改善工程，以闢設車輛通道和緊急車輛通道供擬議公營房屋發展使用。批准這宗申請將危及已規劃的道路工程和影響擬議公營房屋發展的落實。因此，土木工程拓展署南拓展處處長及房屋署署長均不支持這宗申請。雖然在提出申請時，申請地點在分區計劃大綱圖上原先劃為「休憩用地」地帶，並有一小部分位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶，但擬議食肆並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向；以及
- (c) 消防處處長原則上不反對這宗申請，但前提是必須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長的要求。屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築認為擬作食肆用途的建築物只有一道樓梯屬不可接受，因為這違反《建築物(規劃)規例》及《2011年建築物消防安全守則》的規定。

商議部分

31. 主席表示，在提出申請時，申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶，其後改劃為現行分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地

方。擬議食肆位於供闢設阿公岩村擬議公營房屋發展進出道路及通道的已規劃道路範圍，將影響擬議公營房屋發展及其相關道路工程的落實。擬議食肆由於未能符合相關建築規定，在技術上亦屬不可接受。雖然在提出申請時申請地點在分區計劃大綱圖上原先劃為「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶，但擬議食肆並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。

32. 一名委員留意到有些私人地段被指定作公共用途，但沒有任何發展計劃。該名委員詢問，有關的土地擁有人可否就不符合其用途地帶規劃意向的其他用途提出申請，以充分善用土地資源。主席回應時表示，土地擁有人可向城規會提出有關改劃用途地帶的第 12A 條申請，以供考慮。不論如何，每宗申請均會按個別情況逐一予以考慮。

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議食肆位於供闢設阿公岩村擬議公營房屋發展進出道路及通道的已規劃道路範圍，將影響擬議公營房屋發展及其相關道路工程的落實。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 6

其他事項

34. 餘無別事，會議於上午十一時二十分結束。