

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二四年四月十九日上午九時舉行的  
第 740 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

余偉業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

黃傑龍教授

葉少明先生

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)  
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 2  
陳仲銘先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

陳振光教授

葉頌文博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
曾永強先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
利卓雄先生

## 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年四月五日第 739 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」)二零二四年四月五日第 739 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。

## 延期個案

第 12A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有五宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

## 荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶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/K3/598 提交發展藍圖並擬略為放寬劃為「商業(4)」地帶內支區(b)及(c)的九龍旺角洗衣街及亞皆老街交界九龍內地段第 11273 號的建築物高度限制，以作准許的食肆、商店及服務行業、辦公室、娛樂場所、康體文娛場所、私人會所、學校、教育機構、公共車輛總站或車站、公眾停車場(貨櫃車除外)及社會福利設施用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/598 號)

---

5. 秘書報告，申請地點位於旺角。葉頌文環保建築師事務所有限公司是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 呂守信先生 | — | 其前僱主曾進行一項與旺角市區重建有關的研究；以及 |
| 葉頌文博士 | — | 為葉頌文環保建築師事務所有限公司的董事。     |

6. 小組委員會備悉，葉頌文博士因事未能出席會議。由於呂守信先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

7. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，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。

[徐詠璇教授在規劃署進行簡介時到席。]

8. 副主席及一些委員提出以下問題：

*用地背景及發展情況*

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)曾否考慮就用地提交的規劃及設計大綱；
- (b) 由市區重建局委託進行的油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺研究」)所涉地區內有什麼地標，以及擬議發展是否其中一項地標；

*設計及協調性*

- (c) 留意到擬議社區會堂與擬議社會福利設施位於同一政府、機構及社區大樓內，而前者位於後者的上層位置。在擬議社區會堂舉辦活動時，會否對社會福利設施(包括精神健康綜合社區中心、長者鄰舍中心及長者日間護理中心)的使用者造成負面影響；
- (d) 是否有需要闢設擬議的社區天橋，因為政府、機構及社區大樓內會提供通往各項政府、機構及社區設施的電動扶梯及升降機；

*擬略為放寬建築物高度限制*

- (e) 支區(b)內建築物間距的建築物高度限制訂為主水平基準上 23 米背後的理據是什麼，以及有否略為放寬建築物高度限制，以便在建築物間距增建行人天橋的類似申請；
- (f) 擬議社區天橋發展是否符合旺角分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)所訂關於建築物間距的規定；以及
- (g) 應採用什麼準則來考慮這項略為放寬建築物高度限制的建議是否具有理據；放寬的程度是否合理；以

及據悉在政府、機構及社區大樓會設置無障礙通道以符合《建築物(規劃)規例》的規定，該通道在考慮擬略為放寬支區(c)的建築物高度限制上可否視為規劃增益。

9. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片和圖則作出回應，要點如下：

#### *用地背景及發展情況*

- (a) 「洗衣街及旺角東站政府用地重建規劃及設計研究—可行性研究」(下稱「洗衣街研究」)制訂了一份規劃及設計大綱，以列明洗衣街研究所建議申請地點的概括規劃原則和發展要求。在按情況納入向公眾和相關持份者(包括城規會)進行諮詢時收集到的意見後，城規會已於二零一八年考慮和備悉有關研究結果和規劃及設計大綱。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「商業(4)」地帶(即申請地點)進行任何發展／重建，須向城規會提交發展藍圖以待審批。提交發展藍圖的規定，是要在進行發展前，確保申請地點的發展項目參照規劃及設計大綱，擬定綜合並與環境協調的布局。除了擬略為放寬建築物高度限制及車輛出入口安排的擬議更改外，現時這宗申請的擬議發展大致上已符合分區計劃大綱圖及規劃及設計大綱的發展限制／要求；
- (b) 根據油旺研究，當局在一些策略性位置確定了數個核心發展節點，作為市區更新的催化劑，而部分核心發展節點擬設有地標建築物，例如佐敦的西九龍門戶綜合發展節點。油旺研究已考慮到申請地點的擬議發展，並認為該處是擬建的地標商業大廈；

#### *設計及協調性*

- (c) 據申請人所述，有關政府、機構及社區大樓的整體布局和各項在該處的政府、機構及社區設施的位置方面，已考慮透過不同的參與活動從現有相關政府、機構及社區設施的營運者及使用者所收集的意

見，以期達致更佳的设计，配合日後政府、機構及社區使用者在營運和空間上的要求。由於政府、機構及社區設施設於不同樓層，而且個別設施有度身訂造的樓層布局／設計，預計不會出現政府、機構及社區大樓內不同政府、機構及社區設施的鄰接問題。相關政府部門，包括社會福利署（下稱「社署」）和民政事務總署，並不反對有關建議；

- (d) 建議在政府、機構及社區大樓內設置電動扶梯及升降機這類垂直的連接設施，作為所有設於不同樓層的政府、機構及社區設施的無障礙通道。政府、機構及社區大樓亦可經地下毗連洗衣街的升降機大堂及三樓面向公眾休憩用地的入口直達。擬議社區天橋及其相關階梯的設計，旨在提高政府、機構及社區大樓的天台公眾休憩用地的暢達度、改善政府、機構及社區大樓五樓的社區會堂及綜合青少年服務中心與商業大樓之間的連接度，以及透過電動扶梯、升降機和有蓋行人道，方便市民無障礙和全天候地往返政府、機構及社區設施與港鐵旺角東站。除了作為連接政府、機構及社區大樓與商業大樓的額外通道外，社區天橋亦連接商業大樓五樓的園景區，作為社區會堂舉辦特別活動時的蔓延空間。天橋蜿蜒曲折的設計亦被視為一種建築特色，可以為3樓平台下的公眾休憩用地發揮遮蔭作用；

*擬略為放寬建築物高度限制*

- (e) 根據規劃及設計大綱，平台頂部的建築物間距訂為30米闊，旨在促進空氣流通，提高景觀開揚度。建築物高度限制訂為主水平基準上23米，務求與申請地點東面港鐵旺角東站現有車站層的水平一致。這宗申請關於略為放寬建築物高度限制，以便在分區計劃大綱圖指明的建築物間距範圍內建造行人天橋，目前資料顯示區內並沒有類似申請；
- (f) 擬議社區天橋位於支區(b)，天台水平介乎主水平基準上34.9米至37.5米，超過准許的建築物高度（即主水平基準上23米），須得到城規會批給規劃

許可。儘管有建議提出需釐定建築物間距，旨在解決空氣流通和視覺方面的問題，但申請人提交的技術評估已證明，擬議天橋在這兩方面的表現均可接受。規劃署城市設計及園境組和建築署對有關建議並無負面意見；以及

- (g) 分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.7 段訂明考慮略為放寬建築物高度限制申請的相關準則，惟並無指明此等略為放寬情況的幅度，而城規會應按每宗申請的個別情況予以考慮。以目前這宗申請而言，擬略為放寬支區(b)的建築物高度限制，以便興建擬議社區天橋，有助加強整體連接度，而天橋本身亦屬建築特色，同時為橋下公眾休憩用地遮蔭。至於支區(c)，由於當局計劃在政府、機構及社區大樓天台闢設公眾休憩用地，以供政府、機構及社區設施的使用者及公眾使用，申請人需要申請將建築物高度限制由主水平基準上 40 米略為放寬至主水平基準上 46 米(增加 15%)，以便容納小型升降機槽及梯屋，闢設無障礙通道，以符合《建築物(規劃)規例》。經考慮申請人的建議及其提交的技術評估後，目前這宗申請下要求略為放寬建築物高度限制的建議屬可接受，並大致上符合《說明書》第 8.7(f)段所載有關規劃及設計優點的規劃準則。

10. 一名委員詢問其他建築物間距是否容許類似天橋，秘書回應時補充，除非分區計劃大綱圖的《註釋》另有規定，否則一般而言，在指定為非建築用地或用作視覺及／或通風走廊的建築物間距的範圍內可闢設高架行人道／行人天橋，條件是該等構築物不會在視覺和空氣流通方面造成不良影響。

11. 副主席和一些委員進一步提出以下問題：

*政府、機構及社區設施的設置*

- (a) 政府在制訂提供政府、機構及社區設施的詳細規定時，有否同時考慮擬議發展(賣地條件顯示定於二零二九年竣工)；



### 運輸設施及車輛通道安排

- (b) 當局對擬議公共交通交匯處及公眾停車場制訂哪些交通及車輛通道安排；關於經聯運街通往擬議公眾停車場的車輛通道，擬議發展範圍內會否有等候區，以應付可能出現的車龍，從而防止車輛倒灌至聯運街和亞皆老街；以及相關政府部門是否認為擬議車輛通道及進出通道安排可以接受；
- (c) 擬議過境巴士上落客設施是否屬規劃及設計大綱規定的一部分，以及有關設施是否因位於旺角其他地點的現有過境巴士設施將遷往申請地點而建；

### 行人暢達度

- (d) 鑑於擬議發展規模龐大，當局建議採取哪些設計措施，以提升橫跨申請地點及通往其周邊地區的行人暢達度，以及擬議發展的布局設計有否將長者需要納入考慮；
- (e) 會否闢設有蓋全天候行人路，以便由 3 樓平台的公眾休憩用地通往毗鄰的港鐵旺角東站；

### 公眾休憩用地及樹木保育

- (f) 規劃及設計大綱是否規定設於商業大樓天台的擬議公眾觀景台應免費開放給公眾使用；
- (g) 擬議發展內的擬議公眾休憩用地的管理及保養責任誰屬，以及發展商是否有權對公眾使用該公眾休憩用地施加任何管制；
- (h) 申請地點內的古樹名木的狀況如何，有何相關的擬議保護措施，以及長遠的管理及保養責任誰屬；

*其他*

- (i) 一份公眾意見指稱，空氣流通評估並無數據證明擬議發展可以接受，申請人有否就此提交進一步資料；
- (j) 在目前這宗申請中，小組委員會應否考慮擬議發展的商業可行性、建築材料和可持續發展方面的表現等；
- (k) 擬議發展的玻璃幕牆可能對位於申請地點北面的學校造成眩光影響的情況如何；以及
- (l) 環境保護署署長就申請地點的土地污染評估的意見詳情如何。

12. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片及圖則作出回應，要點如下：

*政府、機構及社區設施的設置*

- (a) 賣地條件已加入相關政府部門對政府、機構及社區設施的技術規定，發展商須予遵守。申請人在提出申請前的階段已與社署及民政事務總署聯繫，就所有政府、機構及社區設施制訂可以接受的布局設計（包括位置和樓底高度），以符合運作要求和政府規定。相關政府部門對目前這宗申請的政府、機構及社區設施的設置及布局並無負面意見；

*運輸設施及車輛通道安排*

- (b) 根據賣地條件，當局僅指定須闢設兩個進出申請地點的車輛通道出入口。為進一步提升交通改善措施，申請人建議就擬議發展闢設合共四組車輛出入口（兩組經洗衣街，兩組經聯運街）。在洗衣街，北面通道會供跨境巴士和服務車輛專用，設有獨立出入口安排的南面通道則會指定供公共小巴公共交通交匯處使用，讓經由亞皆老街前往東九龍的公共小

巴路線營運暢順有效。位於聯運街的南面通道會作為泊車及公眾停車場的出入口，申請地點內亦有足夠的排隊輪候處，確保不會有車龍排隊倒灌至公共道路；北面通道會為復康巴士提供直接通道通往 2 樓的長者日間護理中心，以及供 2 樓及 3 樓的零售及辦公室用途作上落客貨區。根據交通影響評估，擬議發展不會對附近的主要路口造成負面交通影響。相關政府部門(包括運輸署及路政署)普遍認為運輸設施的整體設置和擬議車輛通道及出入口安排可以接受；

- (c) 在洗衣街研究的公眾參與活動期間，有區內人士建議把分散於旺角不同地點的現有跨境巴士上落客點整合至申請地點，以協助紓緩目前的交通狀況。有關意見其後獲得採納，並在規劃及設計大綱和賣地條件的規定中反映；

#### 行人暢達度

- (d) 申請人建議闢設多項行人設施，連接擬議發展與周邊主要景點和交通設施。這些景點和交通設施主要包括(i)經洗衣街、亞皆老街和聯運街往來申請地點的地面行人通道；(ii)兩條位於 1 樓的有蓋行人天橋，連接現有的旺角道行人天橋和黑布街已規劃的行人天橋；以及(iii)位於 3 樓平台的兩條有蓋高架園景行人道，連接港鐵旺角東站及車站平台的公眾休憩用地。申請人亦建議在申請地點內闢設內部通道、有蓋行人道、電梯／升降機，以多個橫向行人連接和垂直連接系統，使無障礙通道可接駁所有政府、機構及社區設施和公眾休憩用地，從而回應市民(尤其是長者)的需要。此外，一如文件繪圖 A-38 所示，主要的行人路線會全日 24 小時開放；
- (e) 位於 3 樓平台的公眾休憩用地會經一條全天候行人通道(包括一條擬議的高架園景行人道及一條現有的有蓋行人道)連接港鐵旺角東站；

### 公眾休憩用地及樹木保育

- (f) 根據規劃及設計大綱和賣地條件的規定，商業大樓天台的擬議公眾觀景台會免費開放給市民享用；
- (g) 根據賣地條件，申請地點內的所有公眾休憩用地(包括地面公眾休憩用地)會由申請人負責管理及維修保養。據申請人所述，所有公眾休憩用地暫訂於在上午 7 時至下午 10 時開放，但按照賣地條件，須待政府同意有關安排；
- (h) 申請地點內有一棵古樹名木(T1)和兩棵成齡樹(T2及 T3)，這些樹木均會獲原址保留，並融入於地面公眾休憩用地內。申請人須按照賣地條件的規定，管理及維修保養這些樹木和公眾休憩用地，並與樹藝師團隊合作，透過落實樹木保護措施(例如移除鋪面、豎立樹木保護圍欄和引導氣根，以及不會在所涉樹木保護範圍內的地面層及地面以下搭建構築物等)，確保樹木長遠的生長；

### 其他

- (i) 有公眾意見指稱，空氣流通評估缺乏數據證明擬議發展可以接受。有關指稱並不成立。申請人曾提交空氣流通評估，以作為支持申請的理據，而有關的空氣流通評估顯示，擬議發展的整體空氣流通表現與規劃及設計大綱的基線方案相若。預計擬議發展不會對空氣流通造成嚴重的負面影響；
- (j) 一般來說，一項擬議發展在商業上是否可行，不應是小組委員會考慮一宗規劃申請的主要考慮因素。由於申請地點的擬議用途是經常准許的用途，因此這宗申請的焦點應是擬議的發展藍圖，以及略為放寬分區計劃大綱圖《註釋》所訂明的建築物高度限制，是否可以接受，而非有關的設計細節(例如建築物料)。申請人提交資料證明擬議發展屬可持續發展(例如符合《可持續建築設計指引》)，供委員作一般參考之用，並非罕見的做法；

- (k) 一如文件圖 A-3 所示，雖然港九潮州公會中學緊鄰申請地點北面，但該所學校面向擬議發展的南面外牆主要為混凝土外牆，沒有任何窗戶。預計因擬議發展的玻璃幕牆而可能對該所學校造成的眩光影響將會很少；以及
- (1) 由於申請地點先前是由食物環境衛生署(下稱「食環署」)的設施(包括車房)佔用，因此環保署署長要求，倘這宗申請獲得批准，須施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交土地污染評估，以確保在展開擬議發展的任何建築工程之前，妥善處理可能造成的土地污染問題(如有的話)。

13. 一名委員詢問，當局有否對表示反對的公眾意見作出任何回應。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，表示反對的公眾意見大致表達類似的關注，而文件第 11.8 至 11.12 段已根據主要的問題，就這些意見作出回應。

#### 商議部分

14. 主席扼要重述這宗申請的背景，指出洗衣街研究由規劃署委託進行，旨在探討先前由水務署和食環署設施佔用的申請地點的重建潛力。洗衣街研究於二零一八年完成後，建議申請地點適宜作商業發展，並提供休憩用地和政府、機構及社區設施。為推展研究建議，當局於二零一八年七月修訂分區計劃大綱圖，把申請地點由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」地帶和「其他指定用途」註明「鐵路車站發展」地帶改劃為「商業(4)」地帶，並在分區計劃大綱圖《註釋》中訂明發展限制和規定。二零一九年三月，城規會在考慮就分區計劃大綱草圖修訂項目所提出的申述和意見後，決定在「商業(4)」地帶的《註釋》中加入一項有關呈交發展藍圖以供城規會核准的法定要求，以便城規會能於較後階段進一步考慮擬議發展的整體設計。其後，申請地點在二零二三年三月透過公開招標方式出售給申請人。

15. 主席進一步表示，就目前這宗申請而言，申請人已就擬議發展呈交發展藍圖以供城規會核准，並申請略為放寬支區(b)(建築物高度限制為主水平基準上 23 米)的建築物高度限

制，以闢設頂部高度約為主水平基準上 34.9 米至主水平基準上 37.5 米的社區天橋及相關樓梯，以及把支區(c)的建築物高度限制由主水平基準上 40 米增至主水平基準上 46 米(包括天台構築物)，以闢設政府、機構及社區大樓。有關發展藍圖的擬議布局設計、發展參數、美化環境及保護樹木建議，以及公眾休憩用地、政府、機構及社區設施和交通設施的供應，大致上符合分區計劃大綱圖和規劃及設計大綱所訂的發展限制／規定。相關政府部門(包括社署和民政事務總署)對擬議發展內提供的政府、機構及社區設施並無負面意見，而其他政府部門的意見可於詳細設計階段適當處理。經考慮建築物高度的擬議增幅、相關理據，以及分區計劃大綱圖《說明書》就考慮略為放寬建築物高度限制所訂的相關標準，相關政府部門認為略為放寬建築物高度限制的建議可以接受。

16. 主席回應一名委員的提問時解釋說，當局主要是根據洗衣街研究的建議和分區計劃大綱圖《註釋》所訂明的要求而為申請地點制訂各項發展限制／規定，包括呈交發展藍圖。呈交發展藍圖的規定是城規會於申述聆聽會議上施加的。副主席補充說，根據現行做法，如有需要，城規會可能會在分區計劃大綱圖《註釋》內就特定用地加入須呈交發展藍圖的規定，而日後在有關用地進行發展的布局與設計，須經由當局進一步考慮。

17. 委員普遍支持這宗申請。副主席和一些委員提出以下意見／建議：

- (a) 擬議發展不僅須遵守分區計劃大綱圖《註釋》和規劃及設計大綱所訂明關於須為政府、機構及社區設施預留的最少總樓面面積的規定，亦須遵守政府、機構及社區大樓的建築物高度限制，以及政府所規定的社會福利設施運作要求，有委員對於申請人致力擬備政府、機構及社區大樓和擬議社區天橋的設計表示讚賞；
- (b) 擬議社區天橋是連接商業大樓與社區會堂的獨立行人通道，無須途經政府、機構及社區大樓 2 樓至 3M 樓層的社會福利設施，從而避免社區會堂較高樓層使用者可能引致的滋擾，而擬議社區天橋蜿蜒

曲折的設計將成為饒富趣味的建築特色，並能為 3 樓平台的公眾休憩用地提供遮蔭功能，因此可予支持；

- (c) 由於旺角地區的公眾休憩用地普遍供應不足，擬在申請地點關設的擬議公眾休憩用地會惠及社區。根據規劃及設計大綱和賣地條件，擬議發展的公眾休憩用地和公眾觀景台必須免費開放給公眾使用，鑑於擬議發展的公眾休憩用地範圍廣大，管理上可能會有困難；
- (d) 在詳細設計階段，申請人應研究在公眾休憩用地內關設更多設施供公眾享用，以及在擬議發展內提供足夠指示牌，引導公眾(特別是長者)前往公眾休憩用地及其他目的地；
- (e) 雖然申請人建議的樹木處理措施較維持現狀(即樹根被混泥土地面覆蓋／依附於混泥土地面)可取，但申請地點內的古樹名木和成齡樹應得到妥善保養和保護；以及
- (f) 應妥善處理擬議過境巴士上落客設施的車輛交通對周圍環境所造成的潛在影響。

18. 對於委員就公眾休憩用地的設計提出的意見，主席回應指發展局頒布了一套「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」(下稱「設計及管理指引」)，以優化私人發展公眾休憩用地的設計質素和公眾可達性。這套指引適用於在擬議發展內關設的公眾休憩用地。相關政府部門會根據設計及管理指引和其他適當的現行規定，按情況對公眾休憩用地的詳細設計提出意見／建議。

19. 對於是否需要擬議的社區天橋，民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生作出補充，指由於社區會堂可能涉及有大量使用者的活動或場合，藉社區天橋提供另一條通道路線，有助盡量減低對較低樓層的社會福利設施造成的滋擾。這樣的安排有利於社區，實屬可取。

20. 兩名委員表示政府、機構及社區大樓使用的是小型升降機，未必能同時容納三至四部輪椅，擔心或未能應付設施使用者的需要。一名委員進一步指出，申請人應該研究採用適當的設計或材料，減低各樓層之間可能對彼此造成的噪音問題，從而在社區會堂所舉辦的場合或活動進行期間，盡量減低對其下一層精神健康綜合社區中心造成的滋擾。

21. 主席總結指，委員普遍認為發展藍圖和略為放寬建築物高度限制可以接受。為回應委員的意見／關注事項，主席建議應施加額外的指引性質的條款，要求申請人研究能否在政府、機構及社區大樓內設置較大型的升降機，採取適當的設計以減低／紓緩社區會堂的潛在噪音影響，以及在公眾休憩用地提供額外設施，並在擬議發展內設置適當的標誌。小組委員會表示同意。

22. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年四月十九日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。

23. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄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：

「申請人應研究能否在政府、機構及社區大樓內設置較大型的升降機，以應付設施使用者的需要，並採取適當的設計，以減低／紓緩社區會堂對較低樓層的社會福利設施可能造成的噪音影響；以及

申請人應在公眾休憩用地內提供額外設施供公眾享用，並在擬議發展內設置足夠的標誌，指示公眾(特別是長者)前往公眾休憩用地和其他目的地。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]



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/H11/107 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的  
香港半山區西部羅便臣道 105 號的  
建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/107 號)

---

24. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

**議程項目 10**

**其他事項**

[公開會議]

25. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。

都會規劃小組委員會第 740 次會議記錄  
(二零二四年四月十九日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	Y/TY/2	第一次
4	A/KC/504	第二次 <sup>^</sup>
6	A/K9/284	第一次
8	A/H10/97	第二次 <sup>^</sup>
註： <sup>^</sup> 第二次延期是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

(b) 申請人要求延期一個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
7	A/H7/185	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
4	申請地點位於葵涌。	— 蔡德昇先生是葵涌一間小學的校監
6	申請地點位於紅磡。	— 蔡德昇先生在紅磡擁有一個物業
7	申請地點位於銅鑼灣，而這宗申請由博威控股(香港)有限公司提交，該公司是希慎興業有限公司	— 鍾文傑先生(主席)與配偶在跑馬地共同擁有一個物業

	<p>(下稱「希慎公司」)和參明有限公司的合營企業。奧特地境有限公司(下稱「奧特公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 利希慎基金曾贊助余偉業先生的一些計劃。他亦是「要有光」董事及行政總裁，該公司最近曾接受利希慎基金的捐獻</li> <li>— 葉頌文博士的公司目前與奧特公司及奧雅納公司有業務往來</li> <li>— 葉少明先生與配偶在跑馬地共同擁有一個物業</li> </ul>
8	<p>申請地點位於薄扶林。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 黃煥忠教授有近親在薄扶林居住</li> <li>— 呂守信先生任職董事的一間公司在薄扶林擁有多個物業，他亦與配偶在薄扶林共同擁有一個物業，以及其配偶在薄扶林擁有一個車位</li> </ul>

小組委員會備悉，葉頌文博士因事未能出席會議。由於鍾文傑先生、蔡德昇先生、呂守信先生(或他的公司／配偶)及葉少明先生擁有／共同擁有的物業／車位及黃煥忠教授近親的居所並非直接望向相關申請地點，以及由於蔡德昇先生所涉利益間接(有關項目 4)，小組委員會同意他們可留在席上。由於余偉業先生涉及與希慎公司有關的直接利益(有關項目 7)，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論項目 7。

\* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/740\\_mpc\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/740_mpc_agenda.html))。