

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年五月二十六日上午九時舉行的
第 581 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

霍偉棟博士

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)

彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

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

林光祺先生

張國傑先生

何安誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
方心儀女士

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
廖家傳先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年五月十二日第 580 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」)二零一七年五月十二日第 580 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 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K4/1 申請修訂《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》，以修訂《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》九龍石硤尾大坑西新邨(新九龍內地段第 4479 號)所在的「綜合發展區」地帶的《註釋》(都會規劃小組委員會文件第 Y/K4/1A 號)

3. 秘書報告，申請地點位於石硤尾，而潘永祥博士已就此議項申報利益，因為他在香港城市大學工作，並居於石硤尾分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)所涵蓋的九龍塘大學教職員宿舍。由於潘永祥博士的住所並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可以留在席上。

4. 秘書報告，大坑西邨居民權益關注組(下稱「關注組」)在會前提交了請願信，有關信件已展示在實物投影機上。小組委員會備悉，該封請願信主要載述二零一六年所進行的問卷調查結果及扼要重述公眾意見所提出的主要觀點，並對大坑西新邨日後重建項目會預留不少於 85% 住用總樓面面積興建資助出租單位的建議表示支持。

5. 下列規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

周日昌先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
鄧敏儀女士	—	規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍
徐均權先生	—	申請人

陳寶娟女士]	
曾健華先生]	
黃勝維先生]	申請人的代表
黃耀藻先生]	
林芷筠女士]	

簡介和提問部分

6. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀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) 對《註釋》中有關「綜合發展區」地帶作出擬議修訂；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸及房屋局局長認為，香港平民屋宇有限公司(下稱「平民屋宇公司」)如未能與現有租戶就遷置／調遷安排達成協議，便不應推行重建大坑西新邨的方案，而這宗申請所建議的遷置／調遷安排應由平民屋宇公司考慮。食物及衛生局局長表示沒有計劃在申請地點提供診所，因為該區已規劃提供新的及類似的設施。社會福利署署長目前亦無計劃在申請地點提供其他社會福利設施。康樂及文化事務署署長表示該署不會承擔興建、維修保養和管理擬議游泳池的責任。其他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(下稱「城規會」)共收到 736 份意見書，當中 729 份由關注組及個別人士提交，表示支持這宗申請；一

份表示反對這宗申請；六份提出意見。主要的支持意見、反對理由及關注事宜載於文件第 10 段；

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。法定圖則旨在管制土地用途，所以並無對房屋類型作出限制。目前的《註釋》不會對日後的項目倡議人設限，影響倡議人就重建大坑西新村建議適合的房屋類型組合。申請人舉出大埔分區計劃大綱核准圖的例子，並不適用於今次的申請個案，因為該等用地計劃撥給香港房屋委員會（下稱「房委會」）發展公屋項目；即使如此，也沒有就提供租住公屋（下稱「公屋」）或資助出售單位作進一步規限。申請地點是以私人協約方式批地持有，實無必要對房屋類型作出限制。關於大坑西新邨的遷置安排，申請編號 A/K4/67 的規劃許可已加入指引性質的條款，促請平民屋宇公司在重建項目內提供資助出租單位，以配合受影響的現有大坑西新邨租戶的需要，並要求政府不要在有關的遷置安排事宜未獲圓滿解決前為重建計劃修訂契約。至於把最高地積比率從 5.5 倍增至 6.6 倍的建議，《註釋》中有關「綜合發展區」地帶的備註已在略為放寬地積比率方面賦予彈性，因此無須修訂有關分區計劃大綱圖的地積比率限制。此外，亦無有力理據支持對零售活動的類型和面積施加擬議限制。另外，相關決策局及政府部門現時沒有要求闢設申請人所建議的政府、機構或社區及康樂設施。對於公眾意見書，相關決策局／部門的意見及上述規劃評估亦相關。

7. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表林芷筠女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 這宗申請旨在反映平民屋宇公司所提出的重建建議有不足的地方；
- (b) 大坑西新邨是以優惠地價批予平民屋宇公司，藉以向有需要的人士提供資助出租單位。當局把申請地

點批給平民屋宇公司的原意，應該是批准在申請地點進行重建和修訂契約的一項重要考慮因素；

- (c) 現時這宗申請對於政府、平民屋宇公司、現有租戶及公屋輪候冊上的合資格人士來說，是一個「四贏」方案。對政府而言，有關建議會在市區創造超過 5 000 個公屋單位，以應付迫切的住屋需求，並可避免發展如橫洲等具爭議的用地。由於有 80% 以上的調查受訪者表示會選擇資助出租單位，而非資助出售單位，加上難以與受影響租戶就遷置安排取得共識，以及在重建方案中提供大量資助出租單位在財政上對平民屋宇公司來說或不可行，因此把用地歸還政府，對於平民屋宇公司來說，或許是較佳的解決方法。有關建議可回應租戶對於資助出售單位的售價可能高昂的關注，亦可為合資格人士提供更多的租住單位，從而縮短公屋的輪候時間；以及
- (d) 由於民泰樓位於擬議通風廊，加上在核准的重建計劃中已建議把其清拆，對於平民屋宇公司的經修訂遷置方案能否永久保留民泰樓提出質疑。倘若落實清拆，將影響可用作調遷現有租戶的資助出租單位的總數。平民屋宇公司應詳細解釋第二期重建的落實安排。

8. 申請人徐均權先生陳述以下要點：

- (a) 他從一九六八年起已在大坑西新邨居住。由於平民屋宇公司的大廈管理欠佳，大坑西新邨不時進行多項維修保養工程，不再是合適的居所；
- (b) 自從平民屋宇公司的規劃申請在二零一六年六月獲得批准後，平民屋宇公司一直未接觸現有租戶，也沒有進行家訪或調查，以收集租戶對於遷置安排的意見。平民屋宇公司未有真正致力解決安置事宜；
- (c) 根據關注組所進行的調查，約 300 名受訪者表示他們會選擇資助出租單位，而非資助出售單位；雖然平民屋宇公司在二零一七年二月公布了經修訂的遷

置安排，但擬提供的資助出租單位數量仍不足以容納所有受影響的租戶。此外，沒有資料顯示當大坑西新邨全面重建後，會提供總共多少個資助出租單位；

- (d) 民康樓及民樂樓的租戶大部分是長者，卻被安置入住沒有裝置升降機的樓宇高層空置單位。這個安排不能接受，背後的意圖亦成疑；以及
- (e) 目前的建議(即把五幢樓宇發展作資助出租單位及把一幢樓宇撥作資助出售單位)可提供大量的資助出租單位，以應付現有租戶的遷置需求，並有助應付市民大眾對公屋的需要。

9. 申請人的代表曾健華先生陳述以下要點：

- (a) 他是深水埗 N 無人士房屋關注組(下稱「房屋關注組」)的代表。房屋關注組支持申請人的建議，即以 5:1 的比例提供資助出租單位和資助出售單位；
- (b) 公屋的平均輪候時間已由三年延長至約四年零七個月，約有 280 000 個家庭現正等候編配公屋單位。然而，未來五年只會有 75 000 個公屋單位落成，而且深水埗區沒有新的公屋發展。由平民屋宇公司重建大坑西新邨以提供資助出售單位會浪費市區的稀有土地資源；
- (c) 政府及相關部門有責任確保重建大坑西新邨符合當局把該用地批給平民屋宇公司的原意，並須監察資助出售單位的售價；以及
- (d) 房屋關注組認為平民屋宇公司未能重新發展大坑西新邨以提供足夠的資助出租單位數目，並促請政府收回該用地以發展公屋。

[楊偉誠博士此時到席。]

10. 申請人的代表陳寶娟女士提出以下要點：

- (a) 她是深水埗劏房的居民，認為應提供更多政府、機構或社區設施及小型零售商店，以配合該區低收入人士的需要。小型零售商店尤其可提供多元選擇及價格相宜的物品；以及
- (b) 深水埗區長者人口的百分比甚高，應提供更多例如安老院舍等長者設施。

11. 林芷筠女士借助投影片補充以下要點：

- (a) 有關提供更多政府、機構或社區設施及小型零售商店的要求，是根據在二零一六年七月及八月訪問 400 名人士的意見調查所得結果而提出的，有關調查載於所提交的規劃陳述書的附件 III。大多數受訪者亦支持 5:1 的方案；
- (b) 雖然相關部門認為無需增闢政府、機構或社區設施和康樂設施，而且規劃署認為不宜對零售活動的類別施加限制，但這宗申請所提的建議旨在反映社區需要；
- (c) 樂富市集是一個例子，說明提供多間小型零售商店以供經營非連鎖式的小型業務，可為當區居民提供更多選擇。

12. 有些委員提出以下問題：

收回大坑西新邨作公屋發展

- (a) 申請人提出收回大坑西新邨以作公屋發展的建議是否可行；倘若可行，收回該屋邨的機制為何；

大坑西新邨的土地契約

- (b) 大坑西新邨的契約與私人發展項目的其他土地契約有何分別；

- (c) 修訂所涉用地的契約是否需要取得政府的政策准許；
- (d) 處理契約修訂的工作是否正在進行；契約修訂條款的細節為何；

平民屋宇公司的運作

- (e) 有否管制平民屋宇公司如何分發其盈利；
- (f) 平民屋宇公司的組成，以及平民屋宇公司是否屬非牟利公司；

落實機制

- (g) 有否任何機制確保擬議非住用總樓面面積是只作小型商業用途；以及
- (h) 有否任何機制規管及監察大坑西新邨日後的資助出租單位和資助出售單位的租金和售價。

13. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生作出以下回應：

收回大坑西新邨作公屋發展

- (a) 如有需要，當局會根據《收回土地條例》收回土地作公共用途。大坑西新邨屬於私人屋邨，由平民屋宇公司進行重建符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；

大坑西新邨的土地契約

- (b) 所涉用地是透過私人協約方式以優惠地價批予平民屋宇公司，與其他私人發展不同。有關契約訂明須為低收入人士建成不少於 1 600 個單位。為落實城規會批准的大坑西新邨重建計劃，平民屋宇公司將要修訂契約或換地。修訂契約或換地的批准須符合

相關政策的規管，而契約條款則須由政府及平民屋宇公司商議決定；

- (c) 地政總署表示迄今沒有人提交申請地點的契約修訂申請。申請編號 A/K4/67 的指引性質的條款已建議該宗個案的申請人留意小組委員會所提出的要求，即政府不應在現有租戶的遷置安排事宜未獲圓滿解決前就重建計劃修訂契約；

平民屋宇公司的運作

- (d) 沒有資料說明平民屋宇公司如何分發盈利。然而，平民屋宇公司是一間私人有限公司。根據平民屋宇公司的組織章程大綱，該公司成立的主要目的之一，是要發展房屋單位給總收入不超過某個金額的平民及其他居民入住；
- (e) 沒有資料說明平民屋宇公司董事局的現有成員組合；

落實機制

- (f) 在分區計劃大綱圖上規定商店的類型和面積並不常見。商店的類型及面積基本上是市場主導，由服務供應商決定；以及
- (g) 日後資助出租單位及資助出售單位的租金及售價，將取決於政府當時的政策、政府與平民屋宇公司之間的協商，以及契約條款的詳情。

14. 一名委員提出以下問題：

- (a) 申請人曾否就其建議的財政可行性進行任何評估或研究；
- (b) 倘平民屋宇公司基於財政上的考慮決定維持大坑西新邨的現狀，而不進行重建，申請人或大坑西新邨的居民有何意見；以及

(c) 大坑西新邨是否仍接受新租戶入住。

15. 林芷筠女士作出以下回應：

- (a) 不應只有兩個方案(即根據平民屋宇公司的建議重建大坑西新邨或維持大坑西新邨的現狀)。平民屋宇公司的現有方案對現時的租戶不公平，因為他們未必有能力購買大坑西新邨重建後所推出的資助出售單位；
- (b) 申請人未能就所提出的方案進行財務分析。不過，申請人理解若要平民屋宇公司在 大坑西新邨重建項目中提供大量資助出租單位，在財務上未必可行。因此，申請人認為政府適宜收回申請地點作公屋發展。此外，遷置安排的細節在修訂契約後受新的契約條款規管，然而現有居民無權參與有關過程，無法保證現有租戶的關注會獲充分處理。

16. 徐均權先生亦回應說，據其觀察所得，過去 10 年沒有新租戶遷入大坑西新邨。

17. 一些委員提出以下問題：

平民屋宇公司的經修訂的遷置安排

- (a) 申請人對保留民泰樓作遷置用途有何關注；
- (b) 平民屋宇公司有否提供有關諮詢大坑西新邨現有租戶對遷置方案意見的資料；
- (c) 備悉大坑西新邨現時有 1 603 個出租單位，但在第一期重建只會提供 1 289 個單位安置受影響的租戶；有否資料說明平民屋宇公司會如何安置其餘租戶；
- (d) 遷置安排在什麼情況下會視為得到圓滿解決。

長者鄰舍中心及安老院舍

- (e) 根據平民屋宇公司的核准計劃，申請地點會設置一間長者鄰舍中心，而申請人建議設置一間安老院舍。長者鄰舍中心與安老院舍有何分別；
- (f) 根據《香港規劃標準與準則》，深水埗區對長者鄰舍中心及安老院舍的需求為何；以及

在分區計劃大綱圖訂明房屋類型

- (g) 除大埔分區計劃大綱圖外，是否還有其他例子是在分區計劃大綱圖的《註釋》內訂明須提供資助房屋。

18. 林芷筠女士回應說，根據平民屋宇公司經修訂的遷置方案，民泰樓會保留作遷置用途，但根據申請編號 A/K4/67 的核准計劃，民泰樓位於通風廊，因此未能確定民泰樓會否獲永久保留。

19. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生作出以下回應：

平民屋宇公司的經修訂的遷置安排

- (a) 根據於二零一六年六月批准的規劃申請編號 A/K4/67，民泰樓會在第二期重建計劃中拆卸。不過，根據平民屋宇公司於二零一七年二月發出的經修訂遷置安排通知，該公司會按照與居民達成的共識及社會需要，訂定第二期重建計劃的實施細則。平民屋宇公司會進行家訪，諮詢租戶的意見，而深水埗區議會轄下的房屋事務委員會亦已要求平民屋宇公司在適當時候匯報遷置工作的最新進展；
- (b) 在目前 1 603 個單位中，約有 1 335 個已租出。根據平民屋宇公司的最新遷置方案，第一期重建計劃合共提供 1 289 個單位，包括為現有租戶提供的 560 個資助出租單位和 729 個資助出售單位。民泰樓的 263 個出租單位亦可用作第一期重建計劃的出

租單位。不過，平民屋宇公司沒有提供資料，交代如何處理尚餘的遷置需求；

- (c) 遷置問題若要得到圓滿解決，將視乎日後平民屋宇公司與現有租戶之間的磋商；

長者鄰舍中心及安老院舍

- (d) 長者鄰舍中心在鄰舍層面提供日間社區支援，而安老院舍則為長者提供住宿照顧和設施；
- (e) 在規劃長者鄰舍中心和安老院舍時，社會福利署會因應地區對長者鄰舍中心和安老院舍的需求，而非以人口作考慮。此外，當局已就擬在申請地點興建安老院舍的建議諮詢社會福利署，惟該署表示沒有計劃在申請地點提供該類設施；以及
- (f) 除了該些撥給房委會作公營房屋發展的用地之外，並沒有在大綱圖的《註釋》訂明須作資助房屋發展的個案。

20. 徐均權先生補充說，據他了解，平民屋宇公司至今尚未進行家訪。

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 備悉平民屋宇公司提出的方案獲得批准，而最高地積比率亦放寬至 6.8 倍；目前這宗申請沒有提供技術評估，以支持把最高地積比率修訂為 6.6 倍的建議。獲批准的申請編號 A/K4/67 所提交的技術評估是否只適用於該方案；
- (b) 現時大坑西新邨 1 603 個單位的供應，是否受制於當時的建造技術；以及
- (c) 當時是如何界定低收入人士的，以及是否設有任何要求富戶遷出的機制。

22. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生作出以下回應：

- (a) 就申請編號 A/K4/67 提交的各項技術評估均着眼於該方案，支持把最高地積比率放寬至 6.8 倍，而且該獲批准方案也會帶來規劃增益；以及
- (b) 大坑西新邨的設計及發展規模，是平民屋宇公司當時的決定。

23. 徐均權先生回應說，低收入人士應由政府或平民屋宇公司界定，他不知悉有關要求大坑西新邨富戶遷出的政策。

24. 由於申請人及其代表再沒有提出論點，委員亦再沒有提出問題，主席告知他們聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

25. 主席扼要重述，這宗第 12A 條的申請對《註釋》中有關「綜合發展區」地帶作出修訂，以訂明申請地點的規劃意向，即在申請地點發展資助住宅及／或商業用途；劃定不少於 85% 的住用總樓面面積作資助出租單位；把最高地積比率由 5.5 倍放寬至 6.6 倍；以及指明提供小型零售商店和某些政府、機構或社區及康樂設施。

26. 一些委員提出以下主要意見：

- (a) 五幢資助出租單位和一幢資助出售單位的建議房屋組合過於局限。由於平民屋宇公司與現有租戶仍未就遷置安排達成共識，就重建訂明資助出租單位和資助出售單位的比例，無助他們繼續商議；
- (b) 就管制大坑西新邨重建項目所設置商店的面積而言，大綱圖並非適當的機制；

- (c) 在目前所提交的文件中，並無技術評估支持把地積比率由 5.5 倍放寬至 6.6 倍；以及
- (d) 完全明白現有租戶的關注。地政總署應負責把關工作，確保在遷置安排事宜獲圓滿解決之前，不得執行落實大坑西新邨重建計劃的契約修訂。此外，留意到在第一期重建時保留民泰樓屬過渡安排，有關事宜在第二期重建展開前須予以解決。

27. 委員普遍認為無須依照申請人的建議，就有關「綜合發展區」地帶修訂《註釋》，但重申他們對遷置安排表示關注，特別是將會提供的資助出租單位數目是否足以容納大坑西新邨全部現有租戶。委員認為，在申請編號 A/K4/67 的規劃許可中，兩項新增的指引性質的條款所反映的關注事項仍然有效。

28. 主席總結說，委員普遍不支持這宗申請，並認為把遷置安排交由平民屋宇公司與現有租戶再作商討，是恰當的做法。不過委員重申其關注，在大坑西新邨重建展開前，遷置安排事宜須獲圓滿解決，包括在需要時增加資助出租單位的供應。

29. 小組委員會同意副主席的建議，地政總署應要知悉小組委員會對遷置安排的關注，並應提醒該署在遷置安排事宜獲圓滿解決之前，不得執行大坑西新邨重建計劃的契約修訂。

30. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 目前並無有力的理據以支持在「綜合發展區」地帶內的發展施加額外的房屋類型管制；
- (b) 現行的 5.5 倍地積比率限制是恰當的規劃管制，已經顧及在分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)檢討時所作的技術評估。此外，亦有略為放寬地積比率的條款，容許在有充足理據及技術評估的情況下增加地積比率。目前並無有力的理據以支持把地積比率限制修改至 6.6 倍；

(c) 大綱圖並非管制零售設施種類的工具，目前並無有力的理據以支持對商店類型及面積施加限制；以及

(d) 相關部門並無要求提供安老院舍、診所及游泳池。」

[潘永祥博士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TY/1 申請修訂《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》，把位於青衣青鴻路與青衣路交界的政府土地的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TY/1 號)

31. 小組委員會備悉，用以修正第 11.2(b)段的排印錯誤的替代頁(文件第 11 頁)已分發給委員以供參閱。

32. 秘書報告，申述地點已預留給香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展公營房屋項目，以下委員已就此議項申報利益：

李啟榮先生(主席) — 為房委會策劃小組委員會
(以規劃署署長身分) 及建築小組委員會委員；

劉興達先生] 目前與房委會有業務往
何安誠先生] 來；

張國傑先生 — 其公司目前與房委會有業
務往來；

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。房屋署署長反對這宗申請，因為有關改劃申請會對預計於二零二二年在申請地點落成的擬議公營租住房屋(下稱「公屋」)發展項目造成負面影響。此外，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》(下稱「大綱圖」)作出的申述／意見／進一步申述進行商議後，把申請地點保留作「住宅(甲類)4」地帶，並認為適合作住宅用途。其他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，城規會共收到 386 份公眾意見書，其中 384 份表示支持這宗申請的意見書來自藍澄灣業主委員會(即申請人)、美景花園業主立案法團及個別人士，而餘下兩份(包括一份來自一名葵青區議員)就這宗申請提供意見。表示支持的主要觀點／意見載於文件第 9 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人所提出的理據，與《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述、意見及進一步申述所提出的理由相若。申請人未有提交技術評估以證明申請地點不適合作擬議公屋發展，亦無提供有力的理據以支持偏離城規會先前把申請地點劃為「住宅(甲類)4」地帶的決定。儘管申請地點曾屬較大範圍的「休憩用地」地帶的一部分，並根據「青衣東南港口發展規劃及第九號貨櫃碼頭工程可行性研究」(下稱「九號貨櫃碼頭研究」)建議作為工業用途與附近住宅及其他容易受影響用途之間的緩衝地帶，但自從藍澄灣用地在一九九七年由「工業」地帶改劃為「商業」地帶後，該用地便不需再發揮緩衝功能。至於休憩用地的供應(連同已規劃的供應)，青衣區將會有約 68 公頃的

休憩用地，已超出《香港規劃標準與準則》所訂的要求。鑑於該區不缺休憩用地，而申請人亦無提供有力的理據以支持有關改劃，批准這宗申請會為其他同類改劃申請立下不良先例。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

36. 副主席繼而邀請申請人的代表闡釋申請。申請人的代表周文翰先生陳述以下要點：

- (a) 他是藍澄灣業主委員會的主席。他們反對把該用地劃為「住宅(甲類)4」地帶以進行公屋發展，並提交這宗改劃土地用途申請，以便把該用地改回「休憩用地」地帶；

緩衝區

- (b) 在進行九號貨櫃碼頭的規劃時，為回應公眾的強烈反對，政府建議設立緩衝區（包括在九號貨櫃碼頭與附近住宅發展(例如美景花園和長青邨)之間的用地)以減少在噪音、空氣和眩光方面造成潛在的環境影響。九號貨櫃碼頭研究已明確指出，須設立緩衝區以作為九號貨櫃碼頭發展的一項緩解措施。政府在二零一六年違背承諾，建議把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作公屋發展。這違反九號貨櫃碼頭研究的建議；

青衣南部缺乏休憩用地

- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，每100 000 人應至少有 20 公頃的休憩用地。青衣現時提供的休憩用地和人口分別為約 43.74 公頃和約 210 000 人。待該區日後的住宅發展(包括在該用地興建擬議的公屋發展)落成後，預計該區在二零一八年的人口將達 260 000 人。考慮到人口增加，以及因把申請地點劃為「住宅(甲類)4」地帶而損失的休憩用地，青衣將欠缺 10 公頃的休憩用地。此外，休憩用地大部分位於青衣北部，離青衣南部住宅發展 200 米的步行距離之外；以及

潛在交通影響

- (d) 政府進行的交通影響評估有嚴重的錯誤和誤差，以致低估了擬議公屋發展將會造成的潛在交通影響。此外，使用當區交通網絡的貨櫃車可能對現有和日後的居民構成道路安全問題。

37. 申請人的代表潘志成先生陳述以下要點：

對部門意見的回應

- (a) 他是葵青區議員。他不同意房屋署署長的意見，指葵青區議員普遍不反對擬議的公屋發展。議員在葵青區議會的會議上曾提出多項關注，並要求相關政府部門(包括房屋署和運輸署)處理／跟進他們的關注。葵青區議會亦要求房屋署提交修訂建議以作進一步諮詢；
- (b) 社會福利署對於設有社會福利設施的擬議公屋發展表示支持，他們的建議也包括福利設施，他質疑為何社會福利署不支持他們的建議；
- (c) 葵青民政事務專員指葵青區議會不反對公屋發展的說法是不正確的。議員在區議會會議上曾提出多項關注，並指除非潛在的環境和交通影響會得到適當處理，否則葵青區議會反對擬議的公屋發展；

擬議公屋發展的最新進展

- (d) 根據房屋署就其二零一七年四月二十七日的信件作出的回覆，該署現正就擬議公屋發展進行地盤勘察。不過，文件卻指申請地點已交給房屋署以進行擬議公屋發展的施工工程。他促請小組委員會留意兩者的說法有所不同，不要被政府部門的意見誤導；

其他

- (e) 他不同意建議拒絕理由，即為其他同類改劃申請立下不良先例，以及會令房屋用地的短缺情況加劇，因為這宗申請本身不會造成該等影響；以及
- (f) 據知申請地點東南面或會闢設多層貨櫃車停車場，累計車流增加可能會對附近地區的交通造成負面影響；

38. 申請人的代表黎仲明先生提出以下要點：

- (a) 他是藍澄灣業主委員會的委員；
- (b) 當局辯稱在申請地點進行公屋發展不會造成無法克服的技術問題，因此把申請地點作公屋用途屬可以接受，這個說法並不合邏輯。與技術事宜相比，土地用途是更重要的考慮因素；
- (c) 文件第 10.4 段指「申請地點作為緩衝地帶去分隔工業用途與容易受影響用途的要求不再適用」，這與九號貨櫃碼頭研究的結果互相矛盾，後者清楚指明申請地點應作為緩衝地帶，以便把工業學院(即香港專業教育學院(青衣))與工業活動分隔開；
- (d) 雖然藍澄灣在一九九七年由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，但青衣分區計劃大綱圖的《說明書》已指出原本的「休憩用地」地帶是用作緩衝區。規劃署於《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/26》刊憲前故意把涉及該「休憩用地」地帶的緩衝功能的句子刪去，以便改劃所涉用地；
- (e) 他不同意文件第 11.2 段的拒絕理由(a)項，因為申請人提出的理據主要是基於目前仍然有效的九號貨櫃碼頭研究而作出的。此外，拒絕理由(b)項亦不合邏輯，因為小組委員會應按個別情況考慮每宗申請；以及
- (f) 現有申請旨在把申請地點改回原初的「休憩用地」地帶，並維持現狀。把申請地點改回「休憩用地」

地帶的做法，會立下良好先例，證明小組委員會已充分考慮有關申請，且沒有受具誤導成分政府部門意見及城規會先前的決定所影響。

39. 申請人的代表陳偉業先生提出以下要點：

- (a) 根據九號貨櫃碼頭研究的概念土地用途圖則，該「工業」地帶指定用作緩衝區，以阻隔九號貨櫃碼頭造成的噪音和眩光影響。雖然位於藍澄灣用地的「工業」地帶改劃為「商業」地帶，而餘下的「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶，但仍有機會發展該等「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」用地以進行與工業有關的發展，因而造成環境滋擾。因此，所涉用地仍須用作緩衝區，以分隔這類工業相關活動可能造成的環境影響；以及
- (b) 每宗申請應按個別情況考慮，沒有無法克服的技術問題只應是其中一項考慮因素，其重要性不及有關的規劃意向。

40. 一名委員提出以下問題：

- (a) 就城規會在考慮就青衣分區計劃大綱草圖提出的申述／意見／進一步申述期間提出有關交通及環境的關注和建議，擬議公屋發展的最新進展為何；有沒有推出措施的時間表以回應該等關注及建議；以及
- (b) 申請地點及其附近地方的發展歷史，以及申請地點的緩衝功能是否仍然有效。

41. 潘志成先生回應說，房屋署在分區計劃大綱草圖獲批准後曾諮詢葵青區議會。葵青區議會已要求相關政府部門匯報有關回應城規會所提關注和建議的跟進行動的最新進展，但未獲提供詳情。根據葵聯邨的經驗，運輸署曾承諾增設巴士服務作為緩解措施，但自該公屋入伙以來，該署未有增設巴士服務。他擔心擬議公屋發展會出現同樣情況。

42. 至於申請地點的發展歷史，荃灣及西九龍規劃專員周日昌先說，根據九號貨櫃碼頭研究的擬議發展布局及美化環境建議，九號貨櫃碼頭一帶獲劃定為「工業」地帶並用作屏障，以阻隔九號貨櫃碼頭運作可能造成的噪音和眩光影響。此外，為符合《香港規劃標準與準則》的要求，亦劃定闊 100 米的緩衝區，以分隔「工業」地帶和該等容易受影響的用途(例如美景花園及香港專業教育學院(青衣分校))，並把該緩衝區劃為「休憩用地」地帶。位於藍澄灣用地的「工業」地帶其後改劃為「商業」地帶，繼續用作附近容易受影響用途的環境屏障，而餘下的「工業」地帶則改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶。由於過去多年該區的土地用途地帶有所改變，有關用地的緩衝功能已不再需要。鑑於擬議公屋十分接近與貨櫃有關的用途，當局亦進行了環境評估，證明在落實適合的緩解措施後，擬議公屋不會受到無法接受的環境影響。

43. 黎仲明先生補充，雖然藍澄灣用地已改劃為「商業」地帶，但現時位於所涉用地南面的「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶仍會對附近容易受影響的用途造成環境滋擾，因此應維持所涉用地的緩衝功能。

44. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員也再無提問，副主席告知他們，這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知他們。副主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

45. 一名委員不支持這宗申請，理由是申請人並無提出新的理據，以支持小組委員會不依循城規會先前作出的決定。不過，對於相關政府部門就回應城規會所提出的交通及環境關注事宜的進展緩慢，該委員表示關注。該意見獲其他委員普遍認同。委員同意，應提醒房屋署與相關政府部門跟進申請地點的擬議公屋規劃及發展事宜。

46. 關於申請人認為在「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶的發展項目或會對周邊地區造成環境滋擾，一名委員認為有關影響並不如九號貨櫃碼頭的運作般嚴重，而房屋署

所進行的技術評估，已證明擬議公屋發展不會受無法克服的環境問題的影響。

47. 委員普遍不支持這宗改劃土地用途的申請，並認為城規會在考慮有關青衣分區計劃大綱草圖的申述／意見／進一步申述期間，已充分考慮申請人就該改劃申請提出的理據。由於申請人並無提交新的資料，小組委員會並無充分理由不依循城規會先前作出的決定。委員同意，應將此列作拒絕理由之一。

48. 此外，委員同意應修訂拒絕理由(b)項，以清楚反映由於申請人沒有就改劃土地用途的申請提供有力理據，批准其申請會為其他同類改劃申請立下不良先例。

49. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點適合用作公屋發展，而香港房屋委員會正開展該公屋計劃，興建約 2 800 個單位。認為申請地點適宜劃作「住宅(甲類)4」地帶。關於把申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶的改劃建議，申請人沒有提供有力的規劃理據；
- (b) 由於申請人沒有提供有力理據，以支持把申請地點改劃為「休憩用地」，而該區不缺休憩用地供應；因此，批准改劃土地用途的建議，會為其他同類改劃申請立下不良先例；以及
- (c) 城市規劃委員會在考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/26》的申述／意見／進一步申述期間，已妥為考慮申請人就這宗改劃申請提出的理據。申請人沒有提交新的資料，以支持都會規劃小組委員會不依循城規會先前作出的決定。」

[主席和劉興達先生此時返回席上。]

港島區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H9/4 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》，把位於香港筲箕灣阿公岩村 3A 及 3C 號的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H9/4 號)

簡介和提問部分

50. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生	—	規劃署港島規劃專員
盧玉敏女士	—	規劃署高級城市規劃師／港島
陳君儀女士]	
陳穎儀女士]	
許建邦先生]	申請人的代表
馬瑞祺女士]	
葉兆筠女士]	

51. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 有關建議：
- (i) 把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶；以及
 - (ii) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」的附表 I 第二欄加入「屋宇(只適用於「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶)」；
- (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(下稱「城規會」)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，規劃署不支持這宗申請，認為這宗申請旨在僅僅改劃「其他指定用途」註明「商貿」地帶極小部分為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，屬零碎發展而不會有助該區的綜合規劃及長期商業發展。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，或會有損整個「其他指定用途」註明「商貿」地帶的完整和落實情況。為了滿足改善申請地點現有房屋狀況的需要，根據分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)《註釋》說明頁，對現有建築物作出輕微改動及／或修改是經常准許的。

52. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表葉兆筠女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的土地契約年期為 999 年，由一八九四年開始。有關村屋的佔用許可證於一九五三年取得，房屋指定作住宅用途。申請人質疑申請地點劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶是否恰當。現有村屋狀況差劣，有迫切需要進行重建。重建建議

與主要為民居的現有周邊土地用途互相協調，亦有一條正式的行人徑連接申請地點及阿公岩村里。預計不會造成環境影響，而其他技術方面的關注事宜可在第 16 條申請階段處理。附近曾有醫院和酒店用途獲批准的先例；

- (b) 歷史測量記錄顯示申請地點自一九六二年由有關的村屋佔用。在一九六七年刊憲的法定圖則上，「屋宇」是先前「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途。自二零零二年阿公岩村(包括申請地點及周邊的工業區)改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後，「屋宇」既非第一亦非第二欄用途；
- (c) 在回應規劃署對「其他指定用途」註明「商貿」地帶的意向(即提供誘因啟動私人土地重建及促進土地用途的重組)的意見時，申請人表示擬為該區重組土地用途，既複雜亦費時。另一方面，擬議重建比較簡單，因為申請地點由單一擁有人擁有，無須進行契約修訂；
- (d) 至於規劃署的意見，即零碎規劃、過早影響該區的綜合規劃及立下不良先例，應留意的是現有村屋有獲核准建築圖則及佔用許可證，這一點與區內其他住用構築物不同。此外，申請地點遠離其他「其他指定用途」註明「商貿」地帶的發展項目，而所在地點亦比該等發展為高；以及
- (e) 至於規劃署表示小型改動及／或修改現有村屋屬經常准許的意見，申請人致力確保建築和消防安全，改善其家人的居住狀況。小型改動及加建工程無法修補嚴重的建築物缺陷、處理建築物的不當情況及延長建築物的預算樓齡。

53. 申請人的代表許建邦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 現有村屋狀況差劣，出現嚴重的問題，例如漏水、混凝土構築物較低部分潮濕、結構剝落及結構構件破裂等。所有這些缺陷都會引致樓宇安全問題；
- (b) 現有村屋發現的建築物不當情況包括不合標準的樓梯、不合標準的防護欄障及沒有提供殘疾人士設施；以及
- (c) 廣泛維修以延長預算樓齡是不合乎經濟原則的解決方法，繼續維修保養所涉的費用高昂。

54. 葉兆筠女士借助投影片繼續陳述，要點如下：

- (a) 根據重建建議，發展參數並無重要的改變(除了略為減少上蓋面積及略為增加建築物高度以提供足夠的淨空高度)；
- (b) 她展示電腦合成照片，說明重建建議不會造成顯著的視覺影響。當局沒有收到公眾的反對以及政府部門的負面意見。相關政府部門提出的技術事宜可於第 16 條申請階段處理；以及
- (c) 《2014 年全港工業用地分區研究》只是土地用途調查及分析，沒有讓當地社區參與，亦沒有徵求他們對阿公岩村的意見。申請人促請小組委員會批准這宗改劃申請，以促進現有村屋的重建計劃，從而改善申請人的居住狀況。

55. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 倘申請地點的住宅用途在重建後保持不變，為何規劃署會認為重建建議是零碎規劃，以及過早影響該區的綜合規劃；

- (b) 根據契約，現有村屋的用途是否有任何限制，以及是否准許在申請地點重建屋宇作住宅用途；
- (c) 該「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有否任何重建的規劃申請獲批；
- (d) 這宗申請的土地界線是否與其地段界線一致，以及申請地點是否完全在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內；以及
- (e) 相關大綱圖刊憲時，申請人有否就「其他指定用途」註明「商貿」地帶提出反對或意見。

56. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 在阿公岩村指定的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，旨在提供誘因啟動私人土地重建及促進土地用途的重組。雖然住宅用途與現有的周邊土地用途並非不相協調，重建村屋或會減少誘因，阻礙該區土地用途的重組。此外，這宗申請或會成為先例，鼓勵周圍的住宅構築物尋求規劃許可進行重建，累積影響所及，會妨礙落實「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；
- (b) 該兩幢屋宇的土地契約並無特定用途限制。由於申請地點位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「屋宇」用途並非「其他指定用途」註明「商貿」地帶第一或第二欄用途，因此沒有把現有村屋重建作住宅用途的條文；以及
- (c) 小組委員會曾於二零零四年批准申請地點西北面的恆通資源中心的酒店發展(第 16 條申請編號 A/H9/54)。雖然建築圖則已獲批准，擬議酒店仍未興建。當局並沒有收到在該「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行重建的建議。

57. 葉兆筠女士回應說，申請地點的界線與地圖索引圖顯示的地段界線完全一樣，申請地點完全位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內。

58. 申請人的代表陳君儀女士亦回應說，當時改劃阿公岩村為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的大綱圖刊憲時，她和家人並不知道申請地點土地用途地帶區劃的改變，而當局亦無人告知她們這些改變。

59. 主席提出下列問題：

(a) 毗鄰申請地點的建築物是否與有關村屋同時興建；

(b) 毗鄰建築物最近有否裝修及其現狀為何；以及

(c) 村屋的重建計劃及目前的用途。

60. 葉兆筠女士回應說，根據獲核准的建築圖則，有關的毗鄰建築物於一九五三年與村屋同時興建。後來毗鄰建築物售予他人。

61. 許建邦先生補充說，雖然毗鄰建築物最近曾裝修，但據觀察在屋頂有積水及混凝土裂縫等問題。有關村屋目前由申請人及其家人佔用。倘這宗改劃申請獲得批准，申請人的顧問會採取跟進行動，包括提交第 16 條申請及建築圖則。估計整個過程需時至少六個月。

62. 陳穎儀女士和陳君儀女士補充說，村屋狀況差劣，建築物有裂縫，出現嚴重漏水，而維修保養費用高昂。重建建議主要是為了改善家人的居住狀況，重建後樓宇體積不會有重大變化。

63. 顧建康先生回應副主席的提問時表示，他沒有周邊住宅構築物現狀的資料。他提述申請地點的相片，表示該些在政府土地的住用構築物一般為臨時構築物。

64. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，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商議這宗申請，並會於稍後把小組委員會的決定告知申請人的代表。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

65. 一名委員要求澄清，根據大綱圖的條文，現有用途的重建會否獲得准許。主席和秘書作出解釋，根據大綱圖的《註釋》說明頁，「任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。」該條文與鄉郊大綱圖《註釋》說明頁的條文不同，即「取代現有住用構築物」或「翻建新界豁免管制屋宇」一般會獲得准許(位處於保育地帶或在個別地帶《註釋》第二欄載有該等用途除外)。然而，在市區和新市鎮對現有建築物進行的維修與保養工程則屬經常准許。

66. 鑑於該些村屋的現狀，委員一般認為應從寬考慮這宗申請，並認為雖然藉着劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶來促進私人啓動的重建，用意良好，但有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶至今尚未有任何重建建議落實，而且只准許對現有住用構築物進行小型改動及維修工程，這令阿公岩村的居住環境變差，並且繼續惡化。鑑於自該區改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後只批准過一宗酒店申請，委員質疑劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶是否有助阿公岩村土地用途的重組。因此，一些委員認為這宗申請尋求於規劃許可制度加入容許一條關於重建現有住用構築物的條文，是可接受的方法。

67. 雖然委員一般認為於大綱圖加入容許重建現有住用構築物以待城規會批准的條文是可行的解決方法，但須留意的是「其他指定用途」註明「商貿」地帶的一般規劃意向，主要是作一般商貿用途，而有關把「屋宇」納入第二欄用途，可向城規會提出申請，以准許住宅相關用途的建議，並不符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。因此，雖然委員同情這宗申請，並明白申請人有真正和迫切的需要重建有關村

屋，委員認為全面檢討阿公岩村的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便更能反映有關的規劃意向，會較為恰當。

68. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 以零碎方式改劃「其他指定用途」註明「商貿」地帶或會過早影響該區的綜合規劃；以及

(b) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內其他同類申請立下不良先例；若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會有損整個「其他指定用途」註明「商貿」地帶的完整及其落實前景。」

69. 小組委員會亦同意請規劃署為阿公岩村檢討「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並在適當的情況下把建議提交小組委員會以供考慮。

一般事項

議程項目 6

[公開會議]

二零一五／二零一七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 4/17 號)

70. 由於沒有足夠時間審議這個議項，委員同意改在下次會議審議。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/485 擬在劃為「工業」地帶的荃灣灰窰角街 8 號地下工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/485B 號)

71. 秘書報告，中原地產代理有限公司(下稱「中原地產」)是申請人的顧問公司之一，而張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與中原地產有業務往來。小組委員會備悉張國傑先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅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) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。就這宗申請而言，倘批給為期三年的臨時規劃許可，工業貿易署署長並沒有意見，因為這不會妨礙落實有關處所作與工業相關用途的長遠用途。其他相關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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給為期三年的臨時規劃許可予這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「工業」地帶的規劃意向，但可應付區內的這類需求，亦並非與有關建築物及附近的發展不相協調。有關申請大致符合

城市規劃委員會規劃指引編號 25D，即這宗申請不會對有關建築物內的發展及毗鄰地區造成負面的交通或環境影響，以及倘批准這宗申請，有關建築物的合計商用樓面面積為 189.67 平方米仍低於准許的 460 平方米上限。建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申請處所提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑，以及設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年二月二十六日或之前)落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與該樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置及設備，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/490 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
荃灣沙咀道 57 號及大涌道 30 至 38 號
荃運工業中心第二期地下 B4 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/490 號)

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅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) 擬經營商店及服務行業；
- (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。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以及與周邊地區亦非不相協調。所涉樓宇及柴灣角工業／商貿區的其他樓宇，曾有幾宗獲批准作商店及服務行業的規劃申請。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即不會對所涉樓宇及毗鄰地區內各項發展的消防安全、交通、環境及基礎設施造成負面影響，而所涉樓宇地下的合計商用樓面面積(包括申請處所)為 122.44 平方米，仍低於准許的 460 平方米上限。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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二零一九年五月二十六日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開申請用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內提供與該樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑，以及設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開申請用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生出席會議，解答委員的提問。鄭先生於此時離席。]

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/119 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘東源街油塘內地段第 4 號 B 分段及第 9 號、油塘海旁地段第 57 號和毗連政府土地興建分層住宅(綜合住宅發展)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/119 號)

80. 秘書報告，申請人為俊英發展有限公司、榮新發展有限公司、豪華(中國)有限公司及祥啓有限公司，全部均屬越秀地產股份有限公司(下稱「越秀公司」)的附屬公司。何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)、吳振麒園境規劃師事務所有限公司(下稱「吳振麒公司」)、亞新工程顧問(香港)有限公司(下稱「亞新公司」)及崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。以下委員已就此議項申報利益。

張國傑先生 — 其公司目前與越秀公司、何顯毅公司、亞新公司及崔德剛公司有業務往來；以及

劉興達先生 — 目前與 LLA 公司有業務往來。另為香港顧問園境師協會有限公司董事，而吳振麒先生(吳振麒公司)亦是該公司的董事

81. 小組委員會備悉張國傑先生因事未能出席會議，亦備悉申請人要求延期考慮申請，而劉興達先生涉及的利益屬間接性質，因此，小組委員會同意他可留在席上。

82. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申

請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步的資料，包括就各政府部門的意見作出的回應；新及經修訂的技術評估；城市設計建議及經修訂的總綱發展藍圖，以回應政府部門的意見。

83. 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，小組委員會已給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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/269 在劃為「綜合發展區(2)」地帶的
九龍紅磡紅鸞道 18 號 One Harbourgate
祥祺中心 B 座地下、一樓及頂樓
興建臨時學校(國際小學)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/269 號)

84. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)和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兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 目前與宏基公司和呂元祥公司有業務往來；以及

何安誠先生 一 目前與呂元祥公司有業務往來。

85. 黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為呂元祥公司現正為香港浸會大學工作，而她是該大學校董會的成員。

86. 小組委員會得悉何安誠先生因事未能出席會議，亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於劉興達先生和黃幸怡女士並無參與這宗申請，因此他們可留在席上。

87. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年五月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

88. 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

89. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。