

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年九月二十四日上午九時舉行的

第 427 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)
盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

地政總署副署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄧淑明博士

李行偉教授

邱麗萍女士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署副署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年九月十日第 426 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」)二零一零年九月十日第 426 次會議記錄草擬本作出以下修訂後獲得通過：

用以下句子取代第 61 段最後兩句：

至於有關發展對灣仔及銅鑼灣較大鄰近範圍內的交通情況的影響，將會在有關的地區交通研究中考慮。

議程項目 2

續議事項(i)

[閉門會議]

2. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

續議事項(ii)

[公開會議]

關於《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號S/H7/24》的擬議修訂的續議事項

3. 秘書報告說下列委員已就此議項申報利益：

李偉民先生 - 在連道擁有一個物業

李行偉教授 - 在荷塘道擁有一個物業

黃婉霜女士 - 在樂活道擁有一個物業
(秘書)

4. 委員備悉李偉民先生尚未到達會場，李行偉教授則已就未能出席會議致歉。至於秘書所涉及的利益，委員備悉小組委

員會先前認為秘書的角色主要是在程序事宜上為小組委員會提供支援，並不會參與決策，因此同意秘書可以留在會議席上。

5. 秘書報告說，於二零一零年九月十日舉行的小組委員會會議上，小組委員會考慮了黃泥涌分區計劃大綱草圖的擬議修訂，包括把養和醫院用地所在的「政府、機構或社區」地帶的西北部及西部的建築物高度限制由 12 層分別修訂為主水平基準上 89 米及 115 米。委員在會議期間備悉養和醫院的計劃已建議把用地東北部的兩層停車場平台上的建築物從黃泥涌道後移 27 米。經在該會議上商議後，委員同意分區計劃大綱圖及《註釋》須作出修訂，把擬議後移區的建築物高度限制從 12 層改為兩層(不包括地庫)，以確保該建築物能夠後移。分區計劃大綱圖、其《註釋》及《說明書》的擬議修訂經作出上述修訂後，獲小組委員會同意。

6. 秘書表示，顯示經同意的修訂項目的分區計劃大綱圖摘要圖及該「政府、機構或社區」地帶經修訂的《註釋》已於會上提交。為了確保有關建築物能夠後移，建議在「政府、機構或社區」地帶的「註釋」內列明，發展／重建至現有建築物高度的條文不適用於養和醫院用地最高建築物高度限為兩層的部分(即圖則修訂項目 A3 所涵蓋的地方)。

7. 委員同意反映小組委員會上次會議的決定的擬議修訂。

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K7/6 申請修訂《何文田分區計劃大綱核准圖編號

S/K 7/20》, 把何文田文福道 25 號(九龍內地段第 9456 號餘段及增批部分)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K 7/6 號)

簡介和提問部分

8. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 余賜堅先生 — 九龍規劃專員；以及
- 黎定國先生 — 高級城市規劃師／九龍。

9. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

寶力勤先生
陳伯勤先生
王耀洪先生
吳松明先生
唐建康先生
李珈茵女士
許偉國先生
龍應煊先生
李素珊女士

10. 黃仕進教授就此項目申報利益，因申請人會上提交的調查報告摘錄由香港大學(下稱「港大」)擬備，而黃教授為其僱員。由於黃教授並無參與調查，委員同意他可以留席。

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／九龍黎定國先生向委員簡介申請的背景。黎先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

建議修訂項目

- (a) 申請人建議把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以便把將於二零

一二年關閉的現有學校(即新法書院)重建為住宅暨政府、機構或社區發展；

- (b) 申請人建議在擬議「住宅(戊類)1」地帶進行的發展或重建項目，最高地積比率限為 5 倍，其中至少 0.6 倍的地積比率須作「政府、機構或社區」用途，而最高建築物高度須為主水平基準上 90 米，或限為現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。任何住用建築物或建築物的住用部分必須是單方向建築設計，並須收納紓減環境影響措施，以紓減公主道所造成的交通噪音影響。申請人也建議訂定豁免條款，容許附屬用途／設施可免計算在總樓面面積內，並訂定略為放寬建築物高度限制的條文；
- (c) 根據申請人提交的假設計劃，擬議發展的整體總樓面面積為 11 055 平方米，擬議建築物高度為主水平基準上 90 米或 23 層(六層平台上加 17 層住用樓層)，提供共 51 個面積平均為 191 平方米的住宅單位。建議在發展的地下低層四樓闢設政府、機構或社區設施(資訊科技訓練中心)；

政府部門的意見

- (d) 地政總署九龍西區地政專員不反對申請。申請地點限作學校用途，倘有關建築物已停止用作所述學校，政府在法律上有權重收有關地段。要進行擬議「住宅(戊類)1」發展，須繳付地價並修訂契約；
- (e) 環境保護署(下稱「環保署」)署長不反對申請，申請地點原則上不適宜進行住宅發展，因為受交通流量極高的公主道及天橋所發出的嚴重道路交通噪音所影響。不過，只要擬議噪音紓減措施能順利落實，令道路交通噪音符合規定的比率達到 100%，環保署署長對這些措施沒有負面意見；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點是公主道沿路的連串政府、機構或社區用途的

一部分，考慮到毗鄰住宅地區約為主水平基準上 90 米的建築物高度，如改變土地用途視為恰當，則主水平基準上 90 米的擬議建築物高度並非不可接受。

- (g) 教育局不認為關閉現有學校的建議會造成任何問題，因為學生人口正在下降。教育局並不宜就建議的資訊科技訓練中心提供意見；

公眾的意見

- (h) 二零一零年二月二十六日，當局公布申請，供公眾查閱。在公眾查閱期的首三個星期內，接獲 69 份意見書，其中 63 名提意見人反對申請，理由是對通風及樓價可能造成負面影響、產生屏風效應及減少陽光透射。擬議發展也可能導致對環境、交通、噪音、空氣質素及區內特色造成負面影響。一些提意見人也關注損失「政府、機構或社區」用地作社區用途。有建議認為倘申請地點無須再作學校用途，應交還政府作其他用途。也有建議認為用地／建築物應作社區設施及休憩用地，例如老人中心、社區中心及公園／花園。其餘五名提意見人不反對申請，但對上述事宜有類似關注／意見；
- (i) 二零一零年七月十六日，當局公布申請的進一步資料，供公眾查閱。在公眾查閱期內接獲 72 份意見書，其中 61 份反對申請，理由與先前所接獲的相若；

規劃署的意見

- (j) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關意見撮載如下：
- (i) 申請地點是沿公主道作學校、機構和政府用途的「政府、機構或社區」地帶的組成部分。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居

民及市民大眾的需要。申請地點的擬議住宅發展位於「政府、機構或社區」地帶的中央，會把連貫的「政府、機構或社區」地帶一分為二，破壞其連貫性和完整性，因此並不理想。「政府、機構或社區」地帶有需要保持連貫性。申請地點的「政府、機構或社區」地帶劃分應予保留；

- (ii) 申請人援引忠孝街 81 號的「住宅(戊類)」用地作為參考例子。該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，作住宅發展兼實施紓緩環境影響措施，並預留作擬議自資專上教育機構。不過，有關改劃地帶與現時這宗申請不能相提並論，因為「住宅(戊類)」用地先前用作已婚警察宿舍，並非連貫的「政府、機構或社區」地帶的一部分；
- (iii) 有區內人士反對申請。部分人士表示，倘無須再作學校用途，有關建築物／用地應交還政府作其他用途，例如社區及康樂設施，即社區中心、老人中心及公園／花園；以及
- (iv) 與二零零九年八月二十一日小組委員會不同意的先前申請(編號 Y/K7/5)比較，雖然現時這宗申請已建議增設資訊科技訓練中心，但並無充分規劃理據和優點以支持有關改劃地帶建議。現時申請的用途仍然以作住宅用途為主，而政府、機構或社區用途只是發展的一小部分。由於自上次被小組委員會拒絕以來，有關規劃情況並無改變；以及基於文件第 11 段所撮載評估，這宗申請不獲支持。

12. 主席繼而請申請人代表闡述申請。寶力勤先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 支持改劃地帶申請的事實和考慮因素包括以下各點：(i)建議符合城規會規劃指引編號 16，即准許過剩／不再適用的政府、機構或社區設施重建作非

政府、機構或社區用途；(ii)並無要求預留私人的政府、機構或社區用地，以配合預料之外的政府、機構或社區需求。社會福利署及教育局不反對這宗申請；(iii)相關政府部門不反對作住宅發展。倘改劃地帶申請獲批准，會在第 16 條申請階段提供建議的細節；(iv)重建項目規模細小，只涉及 51 個住宅單位；以及(v)小組委員會於二零零八年一月決定同意把公主道另一邊(即忠孝街 81 號)不再適用的政府、機構或社區用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，是相關考慮因素；

- (b) 窩打老道山是發展完備的住宅社區，主要是劃為「住宅(乙類)」地帶的用地，位於窩打老道和公主道以上約 14 米的高架平台。建築物可經文福道進出，而文福道是單向行車路線，只有一個出入口。所涉地點位於「住宅(乙類)」地帶的住宅社區內，也經文福道進出；
- (c) 所涉地點由申請人以公開招標形式按公開市價購入。於一九七三年興建的現有學校將於二零一二年關閉，原因是對學位的需求大幅下降。所涉用地面積僅 2 211 平方米，不宜重建作學校，理由是面積太小，不符合政府「2000 年學校設計」的標準；
- (d) 在擬議「住宅(戊類)1」地帶，「分層住宅」須先向城規會申請規劃許可。因此，城規會可在第 16 條申請階段審議建議的細節；

對規劃署所關注事項的回應

- (e) 雖然規劃署認為自二零零九年八月拒絕先前申請以來，規劃情況並無改變，但須注意規劃情況有重大改變，包括：
 - (i) 環保署署長的立場，他不反對這宗改劃地帶申請；

- (ii) 有 92 個空置校舍位於政府土地，現正評估作非教育用途；
 - (iii) 改劃地帶建議包括整體總樓面面積的 12% 作政府、機構或社區需要(即資訊科技訓練)，此舉符合二零零九至二零一零年施政報告以配合課後學習的需要；
 - (iv) 有迫切需要闢劃用地進行房屋發展，以糾正樓價上漲的問題。如獲批准，擬議住宅發展可於二零一三至二零一四年落成；以及
 - (v) 位於忠孝街 81 號的「住宅(戊類)」用地其後預留作發展一所「自資專上教育機構」，顯示區內並無重新撥用不再適用的政府、機構或社區用地作新社區設施的需求。
- (f) 關於規劃署表示無充分規劃理據和優點以支持改劃地帶申請，申請人認為批准申請會帶來好處：
- (i) 改劃地帶建議符合城規會規劃指引編號 16 所列的所有規劃準則；
 - (ii) 所涉用地佔整塊「政府、機構或社區」地帶僅約 0.31%。把用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶對於「政府、機構或社區」用地的供應並無影響。由於擬議住宅發展只有 115 名住客，對地區休憩用地及政府、機構或社區設施造成的額外需要極少；
 - (iii) 相關政府部門並無要求利用該用地作「政府、機構或社區」設施。在何文田邨重建項目、位於常盛街的社會服務／社區設施樞紐，以及基督教女青年會重建項目(把社會服務的總樓面面積擴大 2.5 倍)內也已經有足夠的政府、機構或社區設施供應。因此，擬議改劃地

帶不會影響區內的政府、機構或社區設施的供應；

- (iv) 擬議住宅發展的規模、密度及密集程度均可接受，而規劃署城市設計小組同意，住宅大廈的密集程度與毗鄰發展互相協調。內望的建築設計與近文福道的建築物相若；
- (v) 對於牟利的資訊科技訓練中心而言，0.6 倍的擬議地積比率作政府、機構或社區用途，實屬恰當。主水平基準上 90 米的擬議建築物高度，較「住宅(乙類)」地帶內的附近建築物低約 10%。單方向建築設計符合環保署的環境規劃指引。地庫設計可避免在文福道設停車場平台。擬議發展也會符合發展大綱圖所載的建築物後移規定；
- (vi) 擬議住宅發展不會對區內交通情況帶來負面影響。與學校用途比較，擬議住宅用途所產生的交通量會減少；
- (vii) 根據規劃署於二零零八年進行的空氣流通專家評估，由東面吹進的盛行風會被何文田邨的重建項目阻擋。擬議住宅發展不會影響區內的歇息空間；
- (viii) 改劃地帶建議也可杜絕引入另一項政府、機構或社區用途，以免吸引外人進入發展完備的住宅區，又可向區內居民保證所涉用地將來不會用作任何不受歡迎的政府、機構或社區用途；
- (ix) 港大於二零一零年三月進行的獨立調查，訪問了 370 名居民(有關調查的結論由申請人於會上提交)，當中超過一半的受訪者同意在學校於二零一二年關閉後，把所涉學校用地改變為「私人住宅計劃」。這數字與反對改劃地帶申請的提意見人的人數比較，相當佔優。提意見

人大體上關注擬議發展的設計及技術方面而非擬議住宅用途；

(g) 雖然規劃署認為把連貫的「政府、機構或社區」地帶一分為二並不理想，但沒有提交證據以證明其不理想之處。根據以下理由，把用地改劃為住宅用途會提高主要住宅特色的完整性和連貫性：

(i) 先前在何文田區內把政府土地上的「政府、機構或社區」用地改劃作私人住宅用途也曾把連貫的「政府、機構或社區」地帶一分為二。這些用地已發展為私人住宅發展項目，包括雅利德樺臺和御龍居。最近的先例是把忠孝街 81 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，有關申請於二零零八年一月獲小組委員會同意。雖然情況與所涉用地相若，但小組委員會當時並沒有對把「政府、機構或社區」地帶分為兩部分一事表示關注；

(ii) 「政府、機構或社區」地帶可分為兩個支區：北部支區包括香港專業高等進修學校、勞工子弟學校及救護站，以及南部支區包括余振強紀念中學及所涉用地。這兩個支區在功能和實際上均有所不同；

(iii) 北部支區位於約為主水平基準上 17 米至 19 米的較低水平，建築物的高度不同，最高為主水平基準上 31 米。可經公主道前往該等用地，而三塊用地之間並沒有連接。這三塊用地上的現有用途是以私人協約方式批地作非牟利機構用途。因此，在用途作出任何改變前，必須先獲行政會議批准。這些用地與毗連的文福道住宅發展沒有連接；

(iv) 南部支區位於主水平基準上 30 米的較高水平，與窩打老道山的住宅用地相若。余振強紀念中學及新法書院的建築物高度分別為主水平基準上 48 米及 63 米。兩塊用地均可經文福道

前往。南部支區與毗連「住宅(乙類)」用地在功能和實際上相關，但與北部支區不相關。這個支區的兩塊用地中，余振強紀念中學是以私人協約方式批地作非牟利教育用途，而所涉用地則作牟利教育用途。因此，所涉用地是無須因改變用途而先獲行政會議批准的唯一用地。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

13. 一名委員詢問「政府、機構或社區」地帶內五塊用地的批地安排是否全部相同。王耀洪先生回答，只有所涉用地是以公開招標形式按十足地價出售，而「政府、機構或社區」地帶內另外四塊用地是以私人協約方式按零地價或優惠地價批地。在契約內有條款說明如土地並非作訂明用途，則政府可重收有關地段的情況頗常見。林惠霞女士表示，用地如以私人協約方式批出，契約條件內或有條款訂明如用地停止作特定用途，政府可依法重收該地段。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

14. 在回應同一名委員的問題時，林惠霞女士回答，在當時來說，學校用地以公開招標形式出售並非不常見。然而，她手頭上沒有毗連的「政府、機構或社區」用地如何出售的資料。如果非牟利機構已在政策上獲支持使用政府土地作特定非牟利用途，則土地或可以私人協約方式批出。

15. 副主席詢問申請人代表所述由「政府、機構或社區」地帶改劃為其他用途的兩塊用地的背景。余賜堅先生表示，御龍居用地於一九九四年根據當時的土地供應工作小組的建議，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。欣圖軒用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，由香港房屋協會進行住宅發展。寶力勤先生表示，兩塊用地均改劃為「住宅(甲類)」地帶，以配合對更多房屋用地的需求。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

16. 副主席詢問，寶力勤先生就港大的調查所訪問的 370 名居民的意見，以及城規會收到關於所涉改劃地帶申請的提意見人的意見作出比較，所提出的論述是他自己的論述或是在調查報告所載的比較。陳伯勤先生回答說，調查於二零零九年近年底進行，以收集住在文福道的居民對所涉用地的用途的意見，而調查結果不應與城規會收到的公眾意見作出比較。

17. 一名委員詢問城規會規劃指引編號 16 如何與這宗申請相關。余賜堅先生回答說，指引只是與在「政府、機構或社區」地帶內進行發展或重建而提出第 16 條規劃申請相關。由於申請人申請把用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶，有關指引與這宗申請並不相關。

[梁剛銳先生和方和先生此時暫時離席。]

18. 同一名委員詢問為何「政府、機構或社區」地帶的連貫性如此重要，以及在擬議住宅發展地下低層四樓闢設政府、機構或社區設施可否視為與毗鄰「政府、機構或社區」用地連貫。余先生回答，「政府、機構或社區」地帶的重要在於其作為緩衝區，把窩打老道山的住宅發展與公主道分隔。即使在地下低層四樓闢設擬議資訊科技訓練中心，所涉用地的用途仍然以住宅為主。余先生續說，有 69 份公眾意見反對所涉申請。與關於重建在文福道的基督教女青年會作社會福利及酒店用途的申請編號 A/K 7/94 比較，該宗申請只收到一份反對建議的公眾意見。由此可見，區內居民對於在窩打老道山區闢設政府、機構或社區設施的接受程度較住宅發展為高。

[方和先生此時返回會議席上。]

19. 寶力勤先生表示，在其他相若的改劃地帶申請，保持連貫的「政府、機構或社區」地帶並非主要考慮因素。「政府、機構或社區」地帶可作為緩衝區的功能並沒有充分理據支持，理由是地帶內任何建築物，不論其用途是住宅或政府、機構或社區發展，均可作緩衝區。至於公眾意見，須注意，56% 提出公眾意見的人士來自所涉用地毗鄰的公主台 D 及 E 座，因此，附近居民普遍反對這宗申請的說法並不準確。他請小組委員會注意由港大就區內居民的意見所擬備的調查結論。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

20. 同一名委員續問，如果政府、機構或社區部分的總樓面面積增加(例如 5 至 10%)，則建議可否接受。余先生回答，如果用途仍然以住宅為主，則建議不可接受。余先生參照電腦合成照片顯示的擬議住宅重建項目，指出擬議建築物高度會由現時 10 層提高至 23 層。由於接近公主道，擬議住宅發展會受嚴重交通噪音影響，因此會採用單方向建築設計。該設計對於發展項目而言並非良好設計。

21. 寶力勤先生表示，電腦合成照片並非由公眾瞭望點攝取，因此不應用作評估擬議發展所造成的景觀影響。寶力勤先生參照在投影片簡介中的一張電腦合成照片，表示擬議建築物高度會由現有高度主水平基準上 63 米提高至主水平基準上 90 米，與基督教女青年會重建項目的高度相同，但較「住宅(乙類)」地帶的主水平基準上 100 米的建築物高度限制為低。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議建築物高度。寶力勤先生又表示，單方向建築物並非不尋常設計，因為有關設計收納在環保署的指引，是減低交通噪音影響的一個方法，而該等設計曾在其他住宅建築物採用。

22. 一名委員詢問環保署對擬議住宅發展是否有任何關注事項。謝展寰先生表示，環保署不反對緩解交通噪音影響的擬議噪音緩解措施。不過，常盛街公園位於公主道另一邊，單方向建築設計多數會把廚房和廁所設置在建築物面向公園的一邊，並非理想的設計。他也關注緩解噪音措施可否順利落實。寶力勤先生表示，噪音影響不應是所涉地點的關注事項，理由是小組委員會曾於二零零八年批准忠孝街 81 號的改劃地帶申請，而該用地也受約為 75 分貝(A)的高噪音水平所影響。

23. 在回應同一名委員提出的問題時，陳伯勤先生回答，有關調查由港大獨立進行。秘書告知小組委員會，申請人在席上只提交調查的結論，並沒有向小組委員會提交整份調查報告，作為申請的一部分。如果提交調查報告，將當作申請的進一步資料。根據城市規劃委員會規劃指引編號 32，秘書獲授權力決定進一步資料可否接受或豁免公布。根據上述指引，研究或報告一般不會豁免公布供公眾提出意見。

24. 主席詢問調查是否由申請人委託進行，以及調查有否訪問附近學校。王耀洪先生回答，調查是由申請人委託進行。寶力勤先生表示，沒有訪問學校及其學生，因為調查的目的是蒐集區內居民對擬議改變用途的意見。調查並沒有清楚顯示被訪者傾向在所涉用地保留政府、機構或社區用途，但調查顯示，被訪者大體上認為擬議住宅用途可以接受。

25. 一名委員詢問，擬議住宅發展的平均單位面積為何，以及申請人有否對九龍城區議員伍精民先生的意見(文件附件II(10))有任何回應。有關意見指擬議改劃地帶或與政府致力打擊豪宅炒賣活動有抵觸。寶力勤先生回答，單位平均面積為191平方米，考慮到窩打老道山區是中至高收入人士所在的發展完備社區，這個面積實屬合理。擬議住宅發展有助增加房屋供應，因此有助處理樓價上漲的問題。

26. 一名委員詢問，決定於二零一二年關閉學校是否商業決定。許偉國先生回答，現有學校是根據直接資助計劃營辦，而政府提供的資助是根據學校的學生人數而定。由於學生人口已大幅下降，預計學校在二零一二年後不能繼續營辦下去。

27. 同一名委員又詢問，訂明倘用途有變，政府有權重收用地的條款是否也適用於其他用地。王耀洪先生回答，其他學校用地也有同一條款，例如灣仔星街的前學校用地。寶力勤先生表示，星街的發展項目(星域軒)是關閉私校，並把用地重建為私人住宅發展一部分的先例。

28. 在備悉調查報告於二零一零年三月已擬備後，同一名委員詢問為何在席上只提交調查的結論。陳伯勤先生回答，調查於二零零九年十一月進行。申請人在制訂現時建議時，已考慮調查的結果。王耀洪先生表示，調查報告理應早些向小組委員會提交。

29. 由於申請人代表再沒有提出其他要點，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人代表。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[休會五分鐘，於上午十一時五十分繼續會議。]

商議部分

30. 一名委員表示，雖然「住宅(戊類)1」地帶會把「政府、機構或社區」地帶分為兩部分，但由文福道眺望，擬議住宅發展看來與附近發展頗為協調。用地面積細小，或不適宜重建為新學校。住宅發展所帶來的交通影響也可能較現有學校用途為佳。

31. 副主席表示，他不支持申請。所涉用地可用作政府、機構或社區發展而非學校用途，而且沒有充分資料證明何文田區有足夠的「政府、機構或社區」用地，以配合社區需要。位於忠孝街 81 號的用地劃為「住宅(戊類)」地帶，但現已預留作發展一所自資專上教育機構，證明「政府、機構或社區」用地有更多需求。數年前兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，是為配合當時的房屋需求。不過，他不明白為何所涉發展的擬議單位平均面積 191 平方米有助應付現時市場對細單位的需求。

32. 一名委員表示，申請不獲支持，理由是建議會把「政府、機構或社區」地帶分為兩部分，並不理想。所涉用地以公開招標形式出售的事實並非改劃地帶申請的相關考慮因素。鑑於情況及用地環境有別，位於星街的前學校用地不應視為先例。

33. 一名委員表示不應支持申請，但認為保留「政府、機構或社區」地帶的需要或許不足以拒絕申請。他詢問可否改善建議，例如准許較大部分的政府、機構或社區設施以更切合區內居民的需求，或降低擬議建築物高度。秘書表示，發展計劃及關設政府、機構或社區設施必須由申請人作出建議。申請人可選擇根據《城市規劃條例》第 12A 條或第 16 條提交重建方案。倘申請人選擇根據《城市規劃條例》第 16 條提交申請，則城規會規劃指引編號 16 會適用，而擬議發展須符合指引所訂定的規劃準則，即擬議發展的大部分地方必須用於「政府、機構或社區」或公眾用途。至於現時的改劃地帶申請，有兩個主要考慮因素，即申請人是否已就改劃地帶提供充分理據，以及所涉用地是否適宜作住宅用途。

34. 一名委員表示不應支持申請，並詢問學校關閉後，用地會否空置而沒有其他用途。林惠霞女士回答說政府保留重收用地的權利，但地段擁有人也可就政府的決定提出上訴。此外，當局設有既定的契約修訂機制，可就先前以私人協約方式批出的用地作出修訂。

35. 副主席表示，有關調查並非根據相關指引所訂明的程序提交，因此不應獲接納。副主席的意見獲其他委員支持。

36. 一名委員表示，申請可獲支持，理由是所涉用地作住宅發展較作學校用途，更為適當。此外，已有措施降低交通噪音影響。擬議住宅發展對交通情況所造成的影響，可能較學校發展為少。這名委員亦同意利用獨立調查以蒐集區內居民的意見，雖然席上所提交的資料(只有調查的結論)不應接納。不過，這名委員認同環保署的顧慮，即擬議噪音紓減措施未必能順利落實。主席表示，利用調查以蒐集區內意見沒有問題，但除了結果外，調查方法、問卷等也應提交，以便可作出適當的評估。

37. 一名委員表示不應支持申請，理由是擬議住宅發展會成為公主道及窩打老道山區的緩衝區，對於居住在擬議住宅建築物的居民不公平。

38. 一名委員表示，提供理據供小組委員會考慮是申請人的責任。不過，申請人的理據表示學校用途變成不再適用並不夠充分，不足以支持把用地改劃為住宅用途。這名委員亦認為，「政府、機構或社區」地帶的連貫性是重要的考慮因素。另一名委員表示，對其他形式的教育仍然有需求，例如持續教育或職業訓練，因此學校用途不應視為不再適用用途。

39. 委員普遍同意應拒絕申請。主席邀請委員考慮不同意申請的理由。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並同意應作出適當修訂，以反映委員在會議上所表達的意見。

40. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意修訂申請，理由是沒有充分的規劃理據和優點以支持把所涉用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。所涉用地應繼續劃為「政府、機構或社區」地帶，因為該用地是「政府、機

構或社區」地帶的組成部分，把公主道與窩打老道山區的住宅發展分隔。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/695 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍長沙灣道 800 號香港紗廠工業大廈第 1、2 期
地下 C2A 單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/695 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見；深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。商店及服務行業用途大致符

合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與所涉工業大廈的用途(主要包括地下一層的一些商店，一個辦公室和一個食堂，以及樓上的工業及貿易公司辦公室)亦非不相協調。有關用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，不會對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。所涉工業大廈地下的最大准許合計商用樓面面積限為 230 平方米，而所涉工業大廈地下的已核准商用樓面面積為 200.8 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，所涉樓宇地下商店及服務行業用途的合計商用樓面面積將會增加 21 平方米至 221.8 平方米，並沒有超出 230 平方米的最大准許上限。就此，消防處處長原則上不反對申請。

42. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

43. 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。這宗申請須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年三月二十四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在有關處所提供一條走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。

44. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就申請處所的申請用途向城規會取得有效的規劃許可；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須就擬議的用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物

條例》的規定，並提供足夠的走火通道、殘疾人士通道和設施，以及抗火結構，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/417 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的荃灣青山公路 398 號愉景新城(荃灣市地段第 361 號)第 1 層(包括上層部分)3B 號鋪經營擬議宗教機構(教堂)和訓練中心
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/417 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構(教堂)和訓練中心；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲七份公眾意見書，其中一份支持申請，認為不會對居民造成不便。有五名提

意見人反對申請，原因是(i)沒有教堂和訓練中心的詳細資料；(ii)有可能出現交通問題(例如違例泊車及違例落客)；(iii)在週末對居民造成滋擾和令商場過於擁擠；(iv)沒有設置教堂的需要；(v)教堂或會影響物業價值；(vi)擔心該處所被用作靈灰安置所用途。餘下的提意見人對申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。擬議宗教機構(教堂)和訓練中心位處一個綜合商業／住宅發展(即愉景新城)的專用商業平台內，擬議用途與商業平台第 1 層的其他商業用途協調一致。由於該處有一條從荃景圍通往申請處所的直接通道，因此擬議教堂的活動不大可能會對居民造成負面影響。此外，改變用途的建議不會對愉景新城的住用及非住用總樓面面積帶來任何改變。至於公眾關注的交通問題，有關政府部門，包括運輸署署長和警務處處長均不反對申請。至於所關注的靈灰安置所用途，申請人已澄清申請處所不會用作靈灰安置所。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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。這項許可的有效期至二零一四年九月二十四日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須申請豁免書，以批准在申請處所作申請用途；以及

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》及其規例的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/112 在劃為「工業」地帶的青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)經營臨時混凝土配料廠(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/112 號)

49. 秘書報告說，這宗申請由和記黃埔與太古的合營公司香港聯合船塢有限公司提交。陳旭明先生及方和先生已就此議項申報利益，因為陳先生現與太古有業務來往，而方先生現與和記黃埔有業務來往。

[方和先生此時離席，而陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時混凝土配料廠(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內接獲共五份公眾意見，全部均基於環境、健康和交通理由反對這宗申請。其中一名提意見人香港蜆殼有限公司在申請地點南鄰設有一個油庫，該公司亦關注貯存缸和廠房貯存的潤滑劑和化學品可能會受到塵埃污染；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點在「工業」地帶內，並位於青衣西面現有的特殊工業區。申請地點東南面是其他與工業有關的作業，包括船廠、油庫、工地、倉庫、露天停車場和與貨櫃相關用途。擬議臨時混凝土配料廠(為期三年)和附近與工業相關的發展並非不相協調。運輸署署長與消防處處長所關注的技術問題可通過制訂相關的規劃許可附帶條件解決。至於公眾意見，必須留意的是申請地點位於青衣西面特殊工業區的較偏遠部分。青衣島中部的山丘可有效地阻隔對青衣東北部住宅區可能造成的環境影響和滋擾。混凝土配料廠的作業亦須受各項污染管制法例和與噪音、塵埃排放和空氣污染有關的牌照所管制。

[李偉民先生此時到達出席會議。]

51. 一名委員詢問，海上通道對擬議混凝土配料廠的作業是否重要。李鑫生先生回答說，由於大量原料(包括混凝土和粒料)須由中國內地運往有關的混凝土配料廠，海上通道的海路運輸對該廠的作業十分有利。

52. 同一名委員詢問，興建混凝土配料廠涉及大量投資，日後是否必要為臨時規劃許可續期。李鑫生先生回答說，是否為臨時規劃許可續期，屬申請人所作的商業決定。申請人已表示香港對混凝土的需求日增，因此必須興建新的混凝土配料廠。在青衣區內有一宗擬興建臨時配料廠的同類申請，小組委員會於二零零八年二月二十二日批准該宗申請，為期三年，至二零一一年二月二十二日止(編號 A/TY/102)。至於為區內混凝土

配料廠的臨時規劃許可續期的申請，則從未獲小組委員會批准。

53. 一名委員詢問是否有證據證明蜆殼香港有限公司所關注的問題屬實。李鑫生先生回答說，提意見人並未提供任何資料，證明他們關注的問題屬實。據申請人所述，整個生產過程是密封的，並會採取塵埃控制措施以減少塵埃排放。混凝土配料廠必須符合所有相關污染管制法例，環境保護署並不反對這宗申請。必須留意的是，蜆殼油庫西北面較遠處現有混凝土配料廠，當局從未接獲針對該現有廠房的作業提出的投訴。

54. 盧劍聰先生得悉申請人建議闢設調車區，他詢問該範圍的土地類別和位置。李鑫生先生參考航攝照片，指出調車區位於申請地點東鄰。該範圍是一塊根據短期租約批給申請人的政府土地，只限調度貨櫃車。申請人或須就調車區內擬議停泊混凝土車的地方與地政總署聯絡。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的作業不可導致申請地點附近的公用道路出現車龍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)提交作業管制和交通管理建議，而有關情況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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)落實作業管制和交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即青衣市地段第 108 號餘段的擁有人須就混凝土配料廠另行申請臨時豁免書(而非規劃綱領第 2.3.3 段和 4.5.1 段所述的契約修訂)，而臨時豁免書申請是否獲得批准，須視乎相關政策局及／或部門的意見，包括但不限於環境保護署、運輸署、民政事務總署葵青民政事務專員和機電工程署署長(氣體標準事務處)。當局並不保證有關申請會獲得批准；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，即根據《空氣污染管制條例》附表 1 的「指明工序」：「總筒倉容量超過 50 公噸的工程，而在該等工程中，進行水泥處理或... ..」，混凝土配料廠屬於「水泥工程」。必須提醒申請人就此類廠房作業的指明工序牌照的規定，聯絡環境保護署環保法規管理科的區域辦事處(西)；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。所關設的緊急車輛通道須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在設置混凝土配料廠時，必須遵守《建築物條例》的條文；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人必須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的安裝、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署署長所訂的標準。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/357 擬在劃為「工業」地帶的葵涌葵喜街 1 至 11 號達利國際中心進行商業用途(包括商店及服務行業／食肆／辦公室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/357 號)

57. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年九月十日要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間處理相關政府部門就這宗申請提出的意見。

58. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/359 在劃爲「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌健康街 2 至 6 號飛亞工業大廈地下 9A 及 10A 工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/359 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，葵青民政事務專員亦沒有接獲任何區內人士提出的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關的商店及服務行業用途與該幢工業大廈的用途(主要包括地面的工場、食堂和貨倉，以及上層的工業用途、工業相關辦公室和貿易公司)並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關發展不大可能對附近地區造成負面影響。有關工業大廈地面的最大准許合計商業樓面面積限制為 460 平方米。小組委員會先前就有關工業大廈地面所批准的商業樓面面積的整體總樓面面積約為 236 平方米。如有關申請獲得批准，合計整體樓面面積將為 258 平方米，不會超出 460 平方米的最大准許限制。

60. 委員對這宗申請沒有提問。

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(即在二零一一年三月二十四日或之前)提交消防裝置建議和在申請處所落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須申請短期豁免書以便在申請處所進行擬議用途；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須遵守《建築物條例》的條文；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，即只可在街道範圍以外進行上落客貨活動。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/360 擬在劃為「綠化地帶」的葵涌毗鄰新九龍內地段第 5980 號(荔枝角 400 千伏變電站)的政府土地闢設公用事業設施裝置(鋼質電纜支架、高架石屎平台及地面石屎槽)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/360 號)

63. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年九月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間向相關政府部門徵詢對這宗申請的意見。

64. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/222 擬在劃為「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶的尖沙咀九龍角碼頭地下 KP27 號經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/222 號)

65. 秘書報告說，這宗申請由九龍倉集團有限公司的附屬公司天星小輪有限公司提交。陸觀豪先生已就此議項申報利益，因為陸先生為九倉電訊的董事會成員和會德豐地產有限公司董事會的前任成員，兩家公司均與九龍倉集團有限公司有關。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提出的公眾意見，該份意見支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請處所位於樓高兩層的現有碼頭大樓地面，由有關方面根據專營權提供渡海小輪服務。擬議的商店及服務用途(面積 40.6 平方米)為乘客、本地旅客和遊客提供方便的服務，與碼頭大樓和附近地區的土地用途並非不相協調。運輸署署長已表示有關處所的擬議用途不大可能影響渡輪運作和對客流造成阻礙。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

67. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

68. 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二零一四年九月二十四日止，除非在該日期前，獲批給許可的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- 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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署總產業測量師／產業管理的意見，即這宗申請須待發展局局長根據現行指引在其後批給商業特許權；
- (b) 留意消防處處長的意見，即必須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的緊急車輛通道規定；以及
- (c) 留意建築署署長的意見，即與擬議用途有關的工程不得對處所結構和走火通道構成負面影響。

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/529 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的大角咀鴨蘭街 7 號
興建分層住宅

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/529 號)

70. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基地產」)的附屬公司 Hambrook Investments Ltd. 提交。陳旭明先生及方和先生已就此議項申報利益，因為他們現與新鴻基地產有業務往來。劉文君女士亦就此議項申報利益，因為她是新鴻基地產的前僱員。小組委員會備悉方和先生已離席。

[陳旭明先生及劉文君女士此時暫時離席。]

71. 秘書表示，有關高度為主水平基準上 104.45 米的擬議住宅發展申請和進一步資料分別於二零一零年七月八日和二零一零年八月九日提交，根據《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》，當時並沒有建築物高度限制。不過，根據現時的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》，有關用地的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。規劃署現正就建築物高度是否這宗申請的主要考慮因素徵詢律政司的意見，因此建議延期考慮這宗申請。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待律政司提出法律意見。

[陳旭明先生和劉文君女士此時返回會議席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/531 在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍彌街 9 至 15 號
恒利工業中心地下 9 室經營商店及服務行業(零售
商店)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/531 號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，來自一名油尖旺區議員。她對交通及街道管理表示關注，因此不支持申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。位於地下的零售商店用途與所涉大廈地下其他單位的現有零售商店協調一致，跟樓上與工業有關的辦公室和貨倉在配合上也沒有出現問題。自小組委員會於二零零五年二月十八日批准在申請處所進行零售商店用途的先前申請(編號 A/K3/445)以來，規劃情況一直沒有改變。預計擬議商店及服務行業用途不會對周圍環境帶來負面影響。所涉工業大廈地面一層的最大准許合計商用樓面面積上限為 460 平方米，而所涉工業大廈地面一層先前獲小組委員會核准的整體商用總樓面面積為 418.23 平方米。倘這宗申請獲得批准，合計總樓面面積將增加至 421.234 平方米，仍未超過 460 平方米的最大准許面積上限。至於公眾對交通及路旁管理問題的意見，須備悉運輸署署長已向申請人提出有關建議。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交消防裝置及走火通道建議，並在申請處所落實消防裝置建議及提供走火通道，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期前未有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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即申請人須為商店及服務行業用途申請臨時豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須移除申請處所上現有的違例閣樓構築物，並須根據核准圖則把處所回復原狀；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見：
 - (i) 舖面不得擴建至申請處所的建築界線外；
 - (ii) 公眾街道上的貨車上落客貨活動(如有的話)只限在非繁忙時段內進行；
 - (iii) 政府有權在任何道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制，以迎合不斷轉變的交通情況及需要；以及
 - (iv) 申請人不應期望政府提供這類設施，供零售商店使用。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

港島區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/394 擬在劃為「住宅(甲類)12」地帶的中環士丹頓街
20、22、24 及 26 號經營擬議酒店連食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/394 號)

77. 秘書報告說申請由 King Century Ltd. 及 Jade Line Ltd. 提交。兩間公司均為信和置業有限公司(下稱「信和」)的附屬公司。由於陳旭明先生和方和先生近期與信和有業務往來，二人已就此項目申報利益。委員備悉方和先生已離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

78. 秘書指根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 33，倘第 16 條規劃申請所涉地點的用途地帶仍有尚未提交行政長官會同行政會議考慮的反對申述，而申述的內容與申請有關，則城規會會延期對申請作出決定。由於申請地點的建築物高度限制及後移規定涉及尚待處理的申述，規劃署認為與其批准申請人提出延期兩個月的要求，倒不如在行政長官會同行政會議就有關分區計劃大綱圖的申述作出最後決定前，延期考慮有關申請。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對有關西營盤及上環分區計劃大綱圖的申述作出決定。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/395 擬把劃為「住宅(甲類)7」地帶的西營盤德輔道西 160 號及西湖里 25 號的港健醫療中心地下(部分)至二樓(部分)、十五樓(部分)至二十六樓(部分)的現有樓宇局部改裝作酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/395 號)

80. 秘書指根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 33, 倘第 16 條規劃申請所涉地點的用途地帶仍有尚未提交行政長官會同行政會議考慮的反對申述, 而申述的內容與申請有關, 則城規會會延期對申請作出決定。由於申請地點的土地用途地帶和建築物高度限制涉及尚待處理的申述和意見, 規劃署認為應延期考慮有關申請, 以待行政長官會同行政會議就有關分區計劃大綱圖的申述作出最後決定。

商議部分

81. 經商議後, 小組委員會決定延期對這宗申請作出決定, 以待行政長官會同行政會議對有關西營盤及上環分區計劃大綱圖的申述作出決定。

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/63 擬把劃為「住宅(丙類)」地帶的春坎角環角徑 2 號的上蓋面積略為放寬至 33%, 以作准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/63 號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把上蓋面積略為放寬至 33%，以作准許的屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請，並考慮到在擬議重建計劃下，該等屋宇將會從環角道大幅後移，減低對從環角道眺望的景觀造成的影響，並提供美化環境的機會，改善市容。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對申請沒有負面意見，並認為擬議發展看來並非與附近其他現有或已規劃的建築物不相協調；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見；南區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不反對申請。擬議把上蓋面積由 25%放寬至 33%並沒有超出城市規劃委員會規定的 50%最大准許水平，而且有關申請主要是希望藉一個梯級狀設計來增加設計上的靈活性。擬議的 0.75 倍地積比率，以及三層的建築物高度連一層敞開式停車間均符合分區計劃大綱圖所訂明的限制，因此這宗申請大致符合相關城市規劃委員會規劃指引內列明的規劃準則。

83. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

84. 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。有關規劃許可有效期至二零一四年九月二十四日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決有關這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署港島西及南區地政專員對契約修訂規定的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須遵守《消防和救援進出途徑守則》；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即須向建築事務監督提交排水設計圖以供批核。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／港島顧健康先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/153 把劃為「住宅(丙類)1」地帶的跑馬地樂活道 10 號樂翠台的地積比率略為放寬，以便在現有的住宅發展增建管理處及業主立案法團辦事處
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/153 號)

86. 秘書在樂活道擁有一個物業，已就此項目申報利益。由於她並非委員會委員，不會參與決策，因此委員同意她可獲准留在會議席上。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／港島顧健康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把地積比率略為放寬，以便在現有的住宅發展增建管理處及業主立案法團辦事處；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，來自一名灣仔區議員。他表示沒有接獲任何就這宗申請提出的負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，並不反對申請。將會提供的管理處及業主立案法團辦事處是為配合物業管理的運作需要，而擬議上蓋面積沒有超出分區計劃大綱圖所規定的 25% 最大上蓋面積。擬議把地積比率放寬 0.0036 倍幅度輕微，應不會對周圍環境帶來負面影響；

88. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

89. 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。有關規劃許可有效期至二零一四年九月二十四日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人留意地政總署港島東區地政專員的意見，即須申請契約修訂，以進行擬議發展。

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧健康先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[何培斌教授此時暫時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/389 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的灣仔永豐街 12 至 18 號永豪閣及其後巷闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/389 號)

91. 秘書報告說申請由 Super Gear Investment Ltd. 提交。該公司與太古地產有限公司有聯繫。由於陳旭明先生近期與太古地產有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此陳先生可獲准留在會議席上。

92. 小組委員會備悉申請人代表分別於二零一零年九月十四日及九月十六日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間回應政府部門所提出的意見。

93. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/238 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的馬頭圍九龍城道 137 至 145 號、炮仗街 96 至 110 號及新山道 48 至 56 號新城中心地下(部分)及一樓(部分)的 B 戲院／劇院，以及一樓 A2 部分經營宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/238 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構(教堂)；

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見；九龍城民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 9 段的評估，並不反對申請。申請處所的擬議宗教機構(教堂)用途與毗連商業平台內的教堂用途(A 戲院／劇院)協調一致。有關發展非住用部分的整體總樓面面積亦沒有增加。此外，擬議教堂有一條與住用部分分隔的獨立通道，因此不會對該樓宇的居民造成滋擾。擬議用途將佔用先前用作戲院／劇院的處所，預計不會對區內交通、環境及基建設施帶來負面影響。

95. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

96. 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。有關規劃許可有效期至二零一四年九月二十四日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 設計及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意九龍東區地政專員的意見，即須根據土地契約條款為宗教機構的辦公室部分提供足夠的上落客貨空間；

- (b) 留意消防處處長的意見，即須根據現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.3.1 段的規定提供消防裝置及設備；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就改變用途(由戲院改為教堂)的建議提交建築圖則(改建及增建)，並根據《建築物(規劃)條例》第 30 條提出修訂的申請，以供批准。此外，須根據《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬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／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

[何培斌教授此時返回會議席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/261 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 13 號景發工業中心地下 4 號工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/261 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，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；

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。在申請處所經營商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。小組委員會曾批准在所涉工業大廈及九龍灣商貿區其他工業大廈的地下工場單位經營「商店及服務行業」的同類申請。申請處所的「商店及服務行業」用途與同一大廈內的其他用途並非不相協調，亦符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關申請不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。

99. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

100. 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。有關規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年三月二十四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。

101. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；以及
- (b) 委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及增建建議，以證明符合《建築物條例》，特別是：
 - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須清拆申請處所內所有違例建築工程／構築物；以及
- (d) 倘在申請地點經營食物業，須就根據《食物業規例》申領食物業牌照事宜，諮詢食物環境衛生署。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙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／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/623 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘創業街 25 號創富中心地下 3 號工場經營臨時商店及服務行業(送遞服務櫃檯)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/623 號)

102. 秘書報告說申請由長江實業有限公司(下稱「長實」)的附屬公司 Prodes Co. Ltd.提交。由於方和先生近期與和記黃埔有業務往來，而該公司與長實有聯繫，因此他已就此項目申報利益。小組委員會備悉方和先生已離席。

103. 劉文君女士購入了申請處所附近幾個泊車位，已就此項目申報利益。委員認為她並無涉及直接利益，因此同意她可留在會議席上。

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(送遞服務櫃檯)，為期四年；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，一份支持申請；另一份不反對申請；前提是申請用途與契約條款沒有抵觸，以及申請人須符合有關政府部門，包括屋宇署及消防處的規定；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。申請處所的商店及服務行業(送遞服務櫃檯)用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即申請處所的商店及服務行業用途不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響。倘小組委員會批准這宗申請，所涉樓宇地下的合計商用樓面面積為 394.24 平方米，並沒有超出 460 平方米的合計商用樓面面積最大准許上限。

105. 一名委員詢問送遞服務櫃檯會否對周圍地區的交通帶來負面影響。廖錦明先生回應說申請處所鄰近牛頭角港鐵站，送遞人員往返港鐵站十分方便。所涉樓宇內也有上落客貨設施，因此預計不會帶來負面的交通影響。當局曾諮詢運輸署署長，他並不反對申請。

商議部分

106. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為四年，至二零一四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年三月二十四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。

107. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途(送遞服務櫃檯)向九龍東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即供殘疾人士使用的已核准斜路沒有關設，申請人須按照一九九九年一月五日批准的建築圖則編號 A/01/02，復修該條斜路。

[陳旭明先生此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/624 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘
開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座地下 B1 單位經營
商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/624 號)

108. 秘書報告說申請由陳旭明測計師行有限公司所代表的 Topgate Development Ltd. 提交，陳旭明先生是陳旭明測計師行有限公司的董事，已就此項目申報利益。委員備悉陳先生已離席。

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，一份支持申請；另一份不反對申請，前提是申請用途與契約條款沒有抵觸，以及申請人須符合有關政府部門，包括屋宇署及消防處的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。申請處所的商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。這宗申請把先前已核准申請(編號 A/K14/591)的面積增加 56.76 平方米，以納入一個附屬貨倉。申請處所的商店及服務行業用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即有關申請不

會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響。倘小組委員會批准這宗申請，所涉樓宇地下的合計商用樓面面積為 469.84 平方米，略為超出 460 平方米的合計商用樓面面積最大准許上限。然而，消防處處長認為超出約 10 平方米屬可接受。

110. 一名委員備悉現時已稍為超出合計商用樓面面積的最大准許上限，詢問消防處處長會否支持所涉樓宇地下日後作商業用途的申請。廖錦明先生回應說消防處處長一般不會支持會超出工業或工業辦公室樓宇地下合計商用樓面面積最大准許上限的申請。

商議部分

111. 一名委員詢問處所用作貯物用途的部分是否須計入最大准許上限內。廖錦明先生回應說申請人申請規劃許可，是把整個申請處所用作商店及服務行業用途。用作貯物設施的只是申請處所內一部分的現有用途。秘書表示，倘申請人就貨倉用途申請規劃許可，則有關處所不會計入最大准許上限內。

112. 經進一步商議後，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。有關規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年三月二十四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。

113. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就改變用途及／或改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是：(i)根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條提供足夠的走火通道；(ii)根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁／樓板，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及(iii)根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 208》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/627 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 2 座地下 D2 單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/627 號)

114. 秘書報告說申請由陳旭明測計師行有限公司代表的 Topgate Development Ltd. 提交，陳旭明先生是陳旭明測計師行有限公司的董事，已就此項目申報利益。委員備悉陳先生已離席。

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，一份支持申請；另一份不反對申請，前提是申請用途與契約條款沒有抵觸，以及申請人須符合有關政府部門，包括屋宇署及消防處的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。申請處所的商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即申請處所的商店及服務行業用途不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響。倘小組委員會批准這宗申請，所涉樓宇地下的合計商用樓面面積為 248.4 平方米，並沒有超出 460 平方米的合計商用樓面面積最大准許上限。

116. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

117. 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。有關規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年三月二十四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日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。

118. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就改變用途及／或改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是：(i)根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁／樓板，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及(ii)根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 23

[閉門會議]

119. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 24

其他事項

120. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。