

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年十二月二十三日上午九時舉行的

第 433 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

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

許智文教授

劉文君女士

李行偉教授

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署助理署長／九龍

林惠霞女士

列席者

規劃署助理署長／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

易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年十二月十日第 432 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」）二零一零年十二月十日第 432 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. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/240 在劃為「住宅(戊類)」地帶的土瓜灣道 94 號
美華工業中心 11 樓 A7 室經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/240 號)

3. 小組委員會備悉都會規劃小組委員會文件缺頁(第二頁)在會上提交。

4. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十二月九日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備補充資料，以支持其申請。

5. 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。小組委員會亦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。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4 及 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/265 擬在劃爲「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏照道 25 號源發工業大廈地下 3 號工場 3B 單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/265 號)

A/K13/266 擬在劃爲「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏照道 25 號源發工業大廈地下 3 號工場 3A 單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/266 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出兩宗申請由同一申請人提出，建議在相鄰的兩個處所進行同一用途。就申請編號 A/K13/266 而言，小組委員會於二零一零年五月二十八日在有附帶條件的情況下，批准一宗先前申請(編號 A/K13/254)，在申請處所部分範圍進行商店及服務行業用途(17.12 平方米)。由於申請人未能於二零一零年十一月二十八日或之前履行

有關消防安全措施的附帶條件，因此有關許可於同日被撤銷；

- (b) 擬在申請處所(不包括違例的閣樓)經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門對這兩宗申請提出的反對／負面意見；
- (d) 就這兩宗規劃申請而言，當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。申請處所的擬議商店及服務行業用途大致符合有關的規劃意向，與同一樓宇內例如工場、批發行業及回收行業等其他用途亦非不相協調。申請用途亦符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請用途在消防安全、交通、環境和基礎設施方面均不會對有關樓宇內及毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。九龍灣商業區的其他工業樓宇地下亦獲批准進行同類的商店及服務行業用途。如兩宗申請都獲批准，有關樓宇地下獲小組委員會批准的合計商用樓面面積為 83.66 平方米，不會超出消防處所規定設有噴灑系統的工業樓宇 460 平方米的合計商用樓面面積上限。

7. 一名委員詢問申請處所內的違例閣樓會否拆除。杜女士回答說屋宇署已表示有關閣樓屬違例建築工程，應予拆除。申請人必須在提交建築圖則時證明會拆除該閣樓。

商議部分

8. 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兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零一二年十二月二十三日止。

除非在該日期前，現時批准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。每項許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途前，提交並落實消防安全措施建議，包括提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如未能在進行有關用途前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。

9. 就每項許可而言，小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士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，特別是：
 - (i) 根據《1996年耐火結構守則》第8.1段和《建築物(建造)規例》第90條，在申請處所和地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；
 - (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》為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍及消防處處長的意見，即須拆除申請處所內的違例閣樓；以及
- (d) 遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所訂定的規定。

[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詢問。杜女士此時離席。]

[九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍廖錦明先生及衛生署莫天娜醫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/K14/631 擬在顯示為「道路」用地的觀塘開源道／觀塘道迴旋處西北方(近觀塘港鐵站)進行政府用途(美沙酮診所)(都會規劃小組委員會文件第A/K14/631號)

10. 秘書表示，由於這宗申請是由市區重建局(下稱「市建局」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | } 市建局非執行董事； |
| 李偉民先生 | - 市建局的前非執行董事，任期已於二零零八年十一月三十日屆滿； |
| 陳旭明先生 | - 自置居所津貼上訴委員會成員； |
| 陳曼琪女士 | - 自置居所津貼上訴委員會成員； |
| 林惠霞女士
以地政總署助理署長身分 | - 地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事； |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理署長身分 | - 民政事務總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事；以及 |

何培斌教授

- 目前與市建局有業務往來。

11. 小組委員會備悉，李偉民先生、林惠霞女士及曾裕彤先生已就無法出席會議致歉。由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬市建局，小組委員會同意，陳旭明先生及陳曼琪女士的利益屬間接性質，他們可留在會議席上。小組委員會亦備悉，主席及何教授所涉及的利益屬直接性質，並同意他們應就此議項暫時離席。

12. 小組委員會備悉，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)已提交反對有關申請的意見。杜錦標先生是運輸署署長的助理，而該署署長是港鐵公司的非執行董事，杜先生已就此議項申報利益。由於杜先生涉及直接利益，委員同意他應暫時離席。

13. 由於主席已申報利益並須離席，小組委員會同意副主席應接手主持此項目的會議。副主席此時主持會議。

[梁焯輝先生、何培斌教授及杜錦標先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

14. 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：

背景

- (a) 現時設於觀塘賽馬會健康院內的觀塘美沙酮診所將會受市建局的觀塘市中心重建計劃影響，因此須予重置。基於市民關注治安情況，觀塘美沙酮診所不會與觀塘賽馬會健康院一起重置在非常接近住宅區的月華街用地內；
- (b) 城規會經覆核後否決位於開源道／觀塘道迴旋處東北部的先前擬議用地(申請編號 A/K14/590)，理由載於文件第 3.5 段，主要為有關用途與觀塘的市建局新發展項目不相協調；對附近通往月華街和毗

鄰學校的高架行人通道造成負面影響；港鐵乘客與美沙酮診所使用者爭用空間的問題未能解決；以及現時有其他地點可供重置觀塘美沙酮診所；

市建局的建議

- (c) 市建局在有關申請中提出的建議涉及總地盤面積 287 平方米及整體總樓面面積不超過 300 平方米 (三層)。地下(主水平基準上六米)及一樓(主水平基準上 10.5 米)是用作美沙酮診所和機房，而二樓(主水平基準上 15 米)則只用作機房；
- (d) 與先前的建議比較，修訂的布局設計涉及把擬議的美沙酮診所入口設於距離觀塘港鐵站 C 入口約 20 米的地方；以及闢設一條長 16 米、面積約 27 平方米的斜路供排隊之用及一個總面積約 37 平方米的室內等候區，以上修訂可減少港鐵乘客與美沙酮診所使用者爭用空間的情況(文件繪圖 A-15)；
- (e) 當局將會興建一個新的行人平台連接觀塘市中心重建項目與兩條接駁觀塘港鐵站的通道，並會於二零一九年清拆部分現有行人天橋，以改善人流。為進一步減少港鐵乘客與美沙酮診所使用者爭用空間的情況，當局會興建一段新的行人天橋，以便把 C3 入口接駁至新的行人平台(文件繪圖 A-3)；
- (f) 新的行人平台及行人天橋建成後，日後在西北面市建局觀塘市中心重建項目的市民可經由新的行人平台接駁設施前往港鐵站，而東北面使用 C1/C2 入口的月華街居民和學生則可經由 C 入口前往港鐵站。在兩種情況下，市民均無須經過擬議的觀塘美沙酮診所前往港鐵站；
- (g) 此外，待土木工程拓展署的新行人天橋(附有升降機設施連接月華街與觀塘港鐵站 D 入口)於二零一四年年底左右落成後(文件繪圖 A-17)，C1/C2 入口的行人流量很可能會進一步減少；

政府部門的意見

- (h) 保安局禁毒專員支持重置觀塘美沙酮診所的建議。觀塘美沙酮診所的有效登記人數約為 450 人，平均每日有超過 300 名病人到觀塘美沙酮診所求診，而美沙酮治療能否成功將取決於附近一帶是否有該項服務可供使用；
- (i) 衛生署署長支持這宗規劃申請，因為觀塘市中心確實需要設有一間美沙酮診所。美沙酮診所服務可作為「安全網」，防止與毒品有關的罪案發生。觀塘美沙酮診所應設於觀塘市中心範圍內，而且以社區為本及容易到達。過去數年，向美沙酮治療計劃求診的人次每年維持在超過 200 萬人次，而自二零零九年起連續兩年，求診人次甚至每年上升 2%。由二零零一年至二零零九年，觀塘美沙酮診所的到診人次上升 25%，反映區內確實需要有關服務。現時沒有證據顯示對美沙酮治療的需要大幅下降。基於地理限制，牛頭角美沙酮診所不能吸納觀塘美沙酮診所的使用者。申請地點位於現有的觀塘美沙酮診所附近，衛生署署長預計治安問題不會增加；
- (j) 運輸署署長在行人流量方面沒有負面意見。從交通工程的角度而言，當局認為中期及最後階段的行人通道布局安排可以接受；
- (k) 土木工程拓展署九龍拓展處處長不反對這宗申請。根據最新計劃，設有升降機設施連接月華街與觀塘道的擬議行人天橋的工程預定於二零一三年年初展開，並於二零一四年年底完成；
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。擬議美沙酮診所的規模相對較小，而擬議設計和美化環境安排會讓診所與現有的觀塘港鐵站互相融合。此外，與先前申請(A/K14/590)的計劃比較，行人來往及通道安排已有所改善。鑑於在不同樓層均會提供綠化措施，預計有關發展不會對景觀造成重大影響；

- (m) 警務處處長表示，過去六個月的記錄顯示，當局並無接獲有關現有觀塘美沙酮診所或附近地方的使用者滋擾或遊蕩造成安全問題的投訴。根據記錄所得，在觀塘美沙酮診所內只發生了兩宗性質輕微的罪案。這些記錄顯示現有的觀塘美沙酮診所並非罪案黑點。鑑於擬議用地鄰近現有的觀塘美沙酮診所，當局預計這方面不會有重大改變；
- (n) 其他有關政府部門並無就這宗申請提出反對／負面意見；

港鐵公司的意見

- (o) 港鐵公司對這宗申請極有保留，並認為觀塘美沙酮診所的入口不應設於港鐵站大堂入口的毗鄰。擬議美沙酮診所入口與車站大堂入口將設於同一層，兩者相隔 20 米，信步可達，這個距離並不足夠。觀塘港鐵站是東九龍區最繁忙的鐵路車站。根據在其他美沙酮診所觀察所得，病人在使用診所服務前後喜歡在診所入口外徘徊。由於觀塘美沙酮診所的開放時間是晚上六時至十時，因此會對 C3 入口附近狹窄行人天橋一帶的市民／乘客造成不便，特別是在晚上六時至八時的繁忙時間影響更大；

公眾意見

- (p) 觀塘民政事務專員表示，觀塘區議會重申支持把觀塘美沙酮診所遷至開源道／觀塘道迴旋處。月華街區議員(徐海山先生)及大部分月華街業主立案法團就這宗申請提出反對。當局必須處理觀塘區議會所關注的市民與美沙酮診所使用者爭用空間的問題。在二零零九年十月一日至二零一零年九月三十日期間，當局並無接獲任何有關觀塘美沙酮診所使用者造成滋擾的投訴；
- (q) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到 14 359 份意見書，其中 11 425 份(79.6%)意見書表示支持；2 704 份(18.8%)表示反對；以及 222

份(1.5%)只就申請提供意見。當局亦收到 8 份(0.1%)只附有簽名的空白意見表；

- (r) 支持申請的包括觀塘區議員、麗港城業主委員會及其他市民，理由是擬議地點方便美沙酮診所使用者；該地點不接近住宅區或兒童遊樂場，所造成的滋擾較小；美沙酮診所內有設施供使用者候診；以及觀塘區議會支持該選址。倘若觀塘美沙酮診所在其他地點重置，他們會提出強烈反對。很多支持申請的意見書均由麗港城居民提交，原因是他們反對在接近麗港城的有信街用地內重置觀塘美沙酮診所的建議；

[陳曼琪女士此時離席。]

- (s) 反對申請的包括月華街居民協會、月華街業主立案法團及其他市民，理由是現時的申請地點位於迴旋處的西北部，距離先前遭城規會覆核後否決的地點只有數米；擬議用途與日後的市中心不相協調；申請地點位於接近住宅區及學校的主要公眾通道內，因此會對行人流量產生負面影響，並造成滋擾及治安問題；鑑於美沙酮診所服務需求逐漸下降，衛生署應趁機分配及善用資源，而非把資源增加一倍；在港鐵站附近提供美沙酮診所設施會鼓勵年青人吸毒；市建局並未在觀塘區議會會議上一併提交有信街方案與現行建議，以供區議員考慮及比較；由月華街居民協會進行的地區研究顯示，在 247 名受訪者(80%為非月華街居民)中，有 68%認為申請地點不宜用作設置觀塘美沙酮診所，18.2%認為適宜，而 13.8%則並無意見；
- (t) 其他接獲的意見認為觀塘美沙酮診所應重置在同一地區、規劃中的觀塘賽馬會健康院、其他地點(例如觀塘遊樂場、油塘工業區或觀塘市中心重建項目)；以及反對有信街的選址，因其會對麗港城居民構成治安問題；

規劃署的意見

- (u) 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。市建局已在是次申請中處理城規會所關注的問題，方法是把重置選址由開源道／觀塘道迴旋處東北方改為西北方，並加設就地排隊／輪候區，以及改善人流通道安排。當局已研究把觀塘美沙酮診所與牛頭角美沙酮診所合併的方案。由於地方有限，現有的牛頭角美沙酮診所不能吸納增加的美沙酮診所使用者(病人數目由 100 名增至 400 名)。此外，當局不能擴建牛頭角美沙酮診所，因為設於牛頭角賽馬會診所內的牛頭角美沙酮診所位於住宅區，坐落於兩塊公眾休憩用地之間，北面和東面分別為基顯小學及觀塘官立小學。規劃署曾進行選址工作，結論是只有一塊位於有信街而未指定用途的政府、機構或社區用地。不過，區內人士提出強烈反對。二零一零年七月六日，觀塘區議會考慮有關觀塘美沙酮診所的重置選址方案，即開源道／觀塘道迴旋處及有信街用地，並支持位於開源道／觀塘道迴旋處的重置選址；
- (v) 現時的申請地點位於開源道／觀塘道迴旋處西北方一塊空地上，四周是道路、美化市容地帶及觀塘港鐵站和其機電設施，毗鄰並沒有住宅用途。申請地點與現有的觀塘美沙酮診所只相距 50 米，符合衛生署署長的規定，即須把觀塘美沙酮診所設於靠近市中心附近現有診所的位置。雖然申請地點入口與同一條高架行人路上先前遭否決的用地只相隔約 25 米，但該入口位於港鐵站 C 入口外，並靠近 C3 入口。因此，使用 C1/C2 入口前往月華街住宅區及毗鄰基法小學的月華街居民和附近學生，將無需經過擬議的觀塘美沙酮診所前往港鐵站。此外，經修訂的布局設計把擬議的美沙酮診所入口設於距離港鐵站 C 入口約 20 米的地方；以及闢設一條長 16 米、面積約 27 平方米的斜路供排隊之用及一個面積約 37 平方米的等候區於美沙酮診所內，可減少港鐵乘客與美沙酮診所使用者爭用空間的情況；
- (w) 當局會興建一個新的行人平台與兩條接駁通道連接觀塘市中心重建項目及觀塘港鐵站，而部分現有行

人天橋則將予清拆，以改善人流。為進一步減少港鐵乘客與美沙酮診所使用者爭用空間的情況，當局會興建一段新的行人天橋，以便把 C3 入口接駁至新的行人平台。待土木工程拓展署的新行人天橋(附有升降機設施連接月華街與觀塘港鐵站 D 入口)於二零一四年年底左右落成後，C1/C2 入口的行人流量很可能會進一步減少；

- (x) 擬議美沙酮診所面積約為 300 平方米，規模相對較小。藉着擬議設計和美化環境安排，診所會與現有的觀塘港鐵站融合，不會對視覺及景觀造成負面影響。其他有關政府部門對技術評估沒有負面意見。當局預計擬議發展不會在交通、排水及排污方面造成重大影響；以及
- (y) 反對申請的主要公眾意見涉及是否需要重置觀塘美沙酮診所；是否有其他地點可供選擇(包括與牛頭角美沙酮診所合併的方案)；以及申請地點對附近居民所造成的負面影響；就這些問題，當局已作處理。關於在市建局觀塘市中心重建項目內重置觀塘美沙酮診所的公眾意見，此舉涉及臨時搬遷美沙酮診所設施，直至觀塘市中心重建項目內的新觀塘美沙酮診所設施落成為止。當局須物色一個合適地點作臨時遷置之用，而這亦同樣會引起公眾是否接納的問題。

15. 秘書報告，當局收到月華街居民協會就有關申請提交的呈請書，該信已在會議席上提交。她表示部分論點與當局接獲的公眾意見書所載的類似。她繼而撮述信中提出的其他要點，包括最受影響一方(即港鐵公司)對申請有所保留；有關的申請地點並非唯一可供設置美沙酮診所的地點；不批准有關申請不會對重建觀塘市中心的進度有重大影響；以及無需在觀塘市中心範圍設置兩間美沙酮診所。

[委員用數分鐘時間閱讀呈請書。]

16. 九龍規劃專員余賜堅先生在回應一名委員的詢問時解釋，擬議美沙酮診所的入口會連接至現有行人天橋(在文件繪圖 A-3

上以紅色標示)。這條現有行人天橋會保留至二零一九年。待連接新觀塘市中心發展項目的新行人平台及新行人天橋(在繪圖 A-3 上以黃色標示)落成後，現有的行人天橋便會予以拆卸，而美沙酮診所使用者則可使用新行人天橋前往美沙酮診所。

17. 鑑於港鐵公司對申請極有保留，同一名委員詢問市建局是否已聯絡港鐵公司，解決分隔港鐵乘客與美沙酮診所使用者的問題。余先生回答說，市建局已致力改善通道安排並盡量減少對鄰近居民所造成的影響。與先前遭否決的地點比較，現時的申請地點位於開源道／觀塘道迴旋處西北面，距離港鐵站 C 入口 20 米，因此月華街居民及學生在前往觀塘港鐵站途中無需經過擬議的美沙酮診所。至於是次申請的美沙酮診所的設計，診所設施建於主水平基準上 10.5 米的位置，低於港鐵大堂主水平基準上 12 米的位置。美沙酮診所使用者需沿着一條長 16 米的斜路步行，前往面積約為 37 平方米的美沙酮診所室內等候區，以進入診所，因此美沙酮診所使用者不大可能會逗留在港鐵大堂。

18. 同一名委員詢問從衛生署的角度而言，擬議用地是否最可取的選址，莫天娜醫生回答說，基於鴉片癮的慢性且易復發性質，美沙酮診所應以社區為本並設於容易到達的地點。把美沙酮診所設於便利的地點，對於美沙酮治療計劃的成效十分重要。衛生署原則上不反對現時的申請地點及位於有信街的選址。不過，為達到美沙酮治療計劃的預期目標，即協助防止與毒品有關的罪案發生，衛生署支持現時建議的選址，該選址鄰近現有的美沙酮診所，因此對美沙酮診所使用者來說較為方便。

19. 莫醫生在回應副主席就美沙酮診所使用者的背景提出的詢問時解釋，美沙酮診所使用者主要為吸食海洛英人士。美沙酮治療計劃可為吸食海洛英人士提供另一項有效的選擇，協助他們過正常生活。二零零九年，世界衛生組織把美沙酮治療計劃視為對吸食海洛英人士而言最有效的療法。現時超過 80% 的美沙酮診所使用者均為 60 歲以下人士。本港約有 8 000 名已登記的美沙酮診所使用者，在過去數年，美沙酮診所的使用率約為每年 230 萬人次，而在過去連續兩年，使用人次每年上升約 2%。

20. 副主席詢問，以現時的申請地點而言，供公眾及美沙酮診所使用者使用的行人通道會否重疊，而有關行人通道與通往現有觀塘美沙酮診所的行人通道相比又如何。余先生回答說，乘搭港鐵前來的美沙酮診所使用者將會使用觀塘港鐵站 C3 入口，而乘搭巴士前來者則會在觀塘道下車，再行上擬議美沙酮診所西面的現有行人天橋，然後經斜路進入美沙酮診所。現時建議的美沙酮診所位置可分隔美沙酮診所使用者與來往月華街的居民／學生使用的行人通道。待土木工程拓展署的擬議行人天橋(附有升降機設施連接月華街與觀塘道)於二零一四年落成後，月華街居民很可能會在港鐵站另一邊經 D 入口進入站內(繪圖 A-17)而無須經過擬議的美沙酮診所。關於後一個問題，美沙酮診所使用者是使用現有行人天橋(在繪圖 A-3 上以紅色標示)前往現有的觀塘美沙酮診所，並會在二零一九年前繼續使用該行人天橋前往擬議的美沙酮診所。在連接新觀塘市中心的新行人天橋及行人平台於二零一九年落成後，美沙酮診所使用者會利用新行人天橋前往擬議的美沙酮診所。根據申請人顧問所進行的研究(文件附錄 1b)，是次申請中的擬議美沙酮診所位置不會在二零一三年至二零一九年期間對現有行人天橋的服務水平(行人密度的量度方法)構成負面影響，而有關的服務水平仍會維持在可接受水平(即 C 等服務水平)。在介乎觀塘市中心重建項目與觀塘港鐵站之間的新行人平台及新行人天橋系統於二零一九年落成後，毗鄰擬議美沙酮診所的新行人天橋的服務水平會提升至 A 等服務水平(即最低行人密度)。目前觀塘市中心範圍的市民會經 A1 入口而非 C3 入口進入港鐵站。待觀塘賽馬會健康院於二零一三年遷往月華街後，介乎觀塘賽馬會健康院與港鐵站之間的現有行人天橋的人流將會下降。

21. 鑑於擴建牛頭角賽馬會診所以容納觀塘美沙酮診所使用者方面存在限制，一名委員詢問與有信街用地比較，現時建議的用地是否最合適選址。余先生回應說，在二零零九年十一月二十七日舉行的先前規劃申請(編號 A/K14/590)的第 17 條覆核聆訊上，委員認為位於有信街的「政府、機構或社區」用地看來是可重置美沙酮診所的地點，值得申請人進一步研究。雖然規劃署認為有信街用地適合用作美沙酮診所的重置選址，但在市建局就該地點的用途進行諮詢時，麗港城居民卻提出強烈反對。二零一零年七月，觀塘區議會重申支持把觀塘美沙酮診所遷至開源道／觀塘道迴旋處，而沒有繼續討論有信街的用地。考慮到觀塘區議會的意見及申請地點符合衛生署署長的要

求，當局認為申請地點適合用作重置觀塘美沙酮診所。莫醫生表示，現時並無有關觀塘美沙酮診所使用者來自何處的資料，但根據她的經驗，他們應該在觀塘區工作或生活。莫醫生在回應副主席的詢問時表示，觀塘美沙酮診所的繁忙時間是在該診所剛開放的時候(即大約晚上六時至七時)。

22. 一名委員在提述文件第 9.1.1(a)段時留意到，申請地點屬於香港鐵路保護界線範圍，而且部分土地侵佔了香港鐵路地段第 1 號餘段，該名委員詢問批准重置美沙酮診所會否對港鐵站的保安及管理造成影響。余先生回應說，申請地點是一塊政府土地，而部分土地在主水平基準上 12 米的大堂位置侵佔了香港鐵路地段。他補充說，衛生署署長會負責擬議美沙酮診所的保安及管理事宜。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

23. 同一名委員詢問，擬議美沙酮診所地面一層是否設有入口。余先生回答說，美沙酮診所的入口設於一樓，而在地面一層並無入口供美沙酮診所使用者出入。

24. 一名委員詢問，觀塘區議會曾否詳細討論該兩個地點(即開源道／觀塘道迴旋處的用地及有信街的政府、機構或社區用地)是否適合用作重置擬議的美沙酮診所。余先生回答說，觀塘區議會已成立觀塘區發展及重建專責小組。二零零七年，專責小組同意位於開源道／觀塘道迴旋處東北方的用地適合用作重置觀塘美沙酮診所，因此市建局提出規劃申請(編號 A/K14/590)，建議在該用地重置美沙酮診所。有關申請於二零零九年十一月二十七日經城規會覆核後被駁回。在申請的覆核聆訊上，規劃署建議位於有信街而未指定用途的「政府、機構或社區」用地可作為重置美沙酮診所的可行選址。當局於二零一零年諮詢觀塘區議會時，建議考慮申請地點及有信街的用地，而觀塘區議會再次確認支持把觀塘美沙酮診所遷往開源道／觀塘道迴旋處。

25. 同一名委員認為由於有信街的用地四周是道路，因此可把美沙酮診所使用者與市民的通道分隔。至於現時建議位於開源道／觀塘道迴旋處的地點，則須就分隔通道作出特別安排。

商議部分

26. 副主席備悉，當局須為現有的觀塘美沙酮診所物色重置選址，原因是衛生署署長表示，牛頭角美沙酮診所不能容納觀塘美沙酮診所的使用者。由於重置選址須位於觀塘區，當局考慮了三個地點，即觀塘市中心重建範圍、開源道／觀塘道迴旋處及位於有信街由政府、機構或社區用地。關於迴旋處及有信街的地點，觀塘區議會的意見很明確，就是支持位於迴旋處的選址。因此，必須考慮位於申請地點的擬議美沙酮診所的設計可否把美沙酮診所使用者與公眾有效分隔。

27. 秘書表示，當局已研究在觀塘市中心重建用地內重置觀塘美沙酮診所的可能性。此方案的主要問題是實施重建計劃的時間。為確保觀塘的美沙酮診所服務不受干擾，在觀塘市中心重建計劃完成前，現有的觀塘美沙酮診所需遷往臨時用地。此舉涉及搬遷美沙酮診所兩次，而當局在物色臨時及永久用地時亦同樣會遇到反對。副主席同意，在觀塘市中心重建計劃內重置觀塘美沙酮診所很可能同樣引致區內人士提出反對。余先生補充說，根據申請人提交的規劃綱領，在觀塘市中心重建用地內重置觀塘美沙酮診所的主要問題是時間及土地用途上的不協調。現有的觀塘美沙酮診所須於二零一三年搬遷，而觀塘市中心重建計劃由政府、機構或社區用地要到二零一七年才可供使用。觀塘美沙酮診所因而須設於臨時用地約四年，然後遷往永久用地。另一方面，觀塘美沙酮診所亦會與主要作商住用途的觀塘市中心重建項目不相協調。

28. 另一名委員支持申請，原因是有關地點很方便，可配合美沙酮診所使用者的需要，從而有助達到美沙酮治療計劃的目標。此外，根據這名委員的經驗，美沙酮診所使用者未必會對其他行人造成滋擾。

29. 另一名委員認為經考慮所有相關因素(包括觀塘區議會表示支持，以及申請人致力改善擬議美沙酮診所的設計以分隔美沙酮診所使用者與其他行人)，申請應予支持。副主席表示，待通往觀塘港鐵站 D 入口的新行人接駁設施於二零一四年落成後，擬議美沙酮診所對月華街居民所造成的影響將會進一步減少。

30. 秘書在回應一名委員就香港鐵路保護界線提出的詢問時解釋，在港鐵路線 30 米以內的範圍通常會劃為香港鐵路保護界線範圍。在界線範圍內的土地並非屬於港鐵公司，但有關方面須就該範圍內的任何發展諮詢港鐵公司，以免對港鐵造成任何干擾。

31. 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。這項許可的有效期至二零一四年十二月二十三日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在進行擬議美沙酮診所詳細設計時與香港鐵路有限公司聯絡，以便就使用附近高架行人路的乘客與美沙酮診所使用者爭用空間問題定出可接受的解決方法；以及
- (b) 在詳細設計階段研究於擬議美沙酮診所樓頂提供更多綠化措施(包括大灌木甚至小樹)及在其外牆進行垂直綠化的可行性。

[副主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍廖錦明先生及衛生署莫天娜醫生出席會議解答委員的詢問，他們均於此時離席。]

[梁焯輝先生、何培斌教授及杜錦標先生此時返回會議席上。]

荃灣及西九龍區

[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 7

[公開會議]

《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K 20/24》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 27/10 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生按文件詳載的內容簡介西南九龍分區計劃大綱核准圖的下列修訂建議：

- (a) 擬把位於海暉道佔地 5 730 平方米的一塊海旁用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便在新油麻地避風塘關設海旁休憩用地。有關用地毗連一號銀海南鄰「休憩用地」地帶一塊已規劃的休憩用地，面向新油麻地避風塘，原本預留給海事處作船隻檢查及防風繫泊用途，但由於海事處表示不再需要有關用地，加上用地位處海旁，鄰近附近的休憩用地發展，因此擬改劃為「休憩用地」地帶，以便把現有海濱長廊延長；
- (b) 擬把介乎海泓道、海庭道和麗翔道一塊佔地 3 880 平方米的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以發展為休憩用地。有關用地屬現有分區計劃大綱圖上一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的狹長土地的一部分，計劃作政府辦公室、室內體育館、公眾休憩用地等多項用途。當局經考慮廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的路線會貫穿該區的地底，以及有關指定土地用途的最新規定後，對該塊狹長土地內的已規劃用途的位置及布局作出檢討。現有建議是在海庭道及海泓道交界處關設公眾休憩用地，以便油麻地區的居民前往該處，以及為四周發展提供較佳的視覺調劑；

- (c) 由於九龍南線及九號幹線(現稱「八號幹線」)的建築工程已完成，顯示這兩項工程由行政長官會同行政會議授權進行的註明將會從分區計劃大綱圖中刪除，而九龍南線的最新路線亦擬收納在分區計劃大綱圖內；
- (d) 行政長官會同行政會議於二零零九年十月二十日根據《鐵路條例》授權興建高鐵香港段。現建議把獲授權進行的高鐵計劃內述明的高鐵路線收納在分區計劃大綱圖內，以供參考；
- (e) 不擬修訂分區計劃大綱圖的《註釋》；
- (f) 各項擬議修訂已送交有關政府部門傳閱以徵詢意見，而當局並沒有接獲任何反對或負面意見；以及
- (g) 當局將於分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條向公眾展示期間就有關修訂諮詢油尖旺區議會及海濱事務委員會。

34. 委員沒有對修訂建議提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/24》的擬議修訂項目，以及載於文件附錄 I 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/24A》(展示時將重新編號為 S/K20/25)和文件附錄 II 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附錄 III 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/24A》的《說明書》修訂本，以闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目

標。《說明書》修訂本會以城規會的名義發出，並連同有關分區計劃大綱圖一併展示。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/223 擬在劃為「商業」地帶和顯示為「道路」用地的尖沙咀柯士甸道 114 及 116 號(九龍內地段第 8877 號)進行住宅兼商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/223 號)

36. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月十七日要求當局延期一個月考慮申請，以便有時間處理屋宇署所提出的意見。

37. 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一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。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/225 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的佐敦庇利金街 41 至 43 號(九龍內地段第 1626 號 A 分段第 1 小分段餘段及第 1626 號 A 分段第 2 小分段)進行商店及服務行業及食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/225 號)

38. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月十四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理警務處所關注的交通問題。

39. 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。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/533 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的旺角廣東道 1125 至 1127 號(九龍內地段第 2789 號 A 分段第 1 小分段及餘段)進行商店及服務行業和辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/533 號)

簡介和提問部分

40. 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，特別指出申請處所涉及先前一宗申請(編號 A/K3/508)，擬把一至七樓作辦公室用途。該宗申請於二零零八年十月十日在有附帶條件下獲城規會批准；
- (b) 擬議商店及服務行業和辦公室用途；
- (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或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份支持申請的公眾意見書，而油尖旺民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，而把現有建築物整幢改建以便把申請處所作擬議辦公室和商店及服務行業用途，亦有助逐步淘汰鄰近地區的工業用途。從土地用途規劃的角度而言，擬議用途並非不可接受。擬議辦公室和商店及服務行業用途並不涉及增加樓面面積，規模亦細小，就此，預計不會對四周環境造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門沒有對申請提出反對／負面意見。

41. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

42. 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十二月二十三日止，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；

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即根據有關地段契約的規定，申請處所二至七樓的擬議辦公室用途，以及地下及一樓的商店及服務行業用途違反用途限制，而且上落客貨位亦不可接受。有關擁有人須向地政處申請修訂契約條件，以進行擬議用途。倘該等申請獲得批准，申請人須繳付地價和費用，以及遵守其他視乎情況而訂定的相關條款；
- (b) 留意屋宇署署長的意見，即須委任一名認可人士提交建築圖則(改動及加建)，以證明符合《建築物條

例》的規定，特別是關於走火通道規定的第 11.2 條守則，以及《建築物(規劃)規例》第 30 條所訂明的窗戶規格。當局會在提交建築圖則(改動及加建)階段給予詳細的意見；以及

- (c) 留意運輸署署長的意見，即：
- (i) 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；以及
 - (ii) 運輸署署長有權在廣東道及其他區內道路施加、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等，以應付不斷轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府提供這類設施供申請處所使用。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/536 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角長旺道 9 及 11 號長旺雅苑地下(部分)、閣樓(部分)和一樓(九龍內地段第 3099 號 B 分段餘段及第 3099 號餘段)興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/536 號)

簡介和提問部分

44. 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) 擬議酒店，特別指出該酒店將會在有關大廈設置獨立出入口，一部專用升降機及供內部人流使用的樓梯。酒店及住宅樓層將由 10 層的機電設施、停車

場及住宅會所分隔，但將會與樓上的住宅樓層共用大廈內的主要逃生樓梯；

- (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或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書，四份來自長旺雅苑的業主，一份來自一名區議員。他們均反對申請／對申請提出負面意見，理由包括酒店會吸引社會背景複雜的人士，造成保安及安全問題；區內已有很多酒店或賓館，擬議發展或未能向旅客提供優質的酒店服務，最終或只會變成時鐘酒店；酒店內人士可使用升降機及樓梯通往大廈的任何樓層，造成保安問題；擬議賓館用途既不可接受，又不適合，亦與有關大廈不相協調；沒有進行交通、排水及排污影響評估；以及擬議發展會令長旺雅苑的樓價下跌，並對日後其他申請立下不良先例。油尖旺民政事務專員表示，鑑於有關選區的區議員及區內居民曾就申請處所先前一項同類建議提出負面意見，預計這項申請也會遭他們強烈反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。擬議酒店與四周的土地用途(主要是混合商業／住宅性質)並非不相協調。附近有現有酒店發展及已核准作酒店／賓館發展的規劃申請。擬議酒店位處一幢商業／住宅大廈的非住用部分，並有獨立入口及升降機。由於酒店的規模細小，只提供 23 個房間，並提供獨立通道，預計不會對樓上的住宅用途造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門沒有對申請提出負面意見。至於區內居民所關注的大廈管理及安全問題，擬議酒店在所涉大廈將會有一個獨立入口及專用升降機，而警務處處長從治安的角度而言對申請沒有意見。建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交排污影響評估及落實區內排污改善／排污接駁工程，以符合環境保護署和渠務署的規定，以及解決擬議發展可能造成的排水及排污影響。

45. 蘇先生在回應一名委員的提問時表示，規劃署或城規會並沒有對酒店與毗連建築物之間的分隔距離訂定特定的指引，但擬議酒店發展須符合《建築物條例》的規定。

商議部分

46. 一名委員備悉擬議酒店將與樓上的住宅樓層共用逃生樓梯，於是詢問安裝閉路電視系統可如何解決保安問題。蘇先生回應指由保安員監察的 24 小時閉路電視系統是其他已核准的同類申請所採用的慣常做法。酒店訪客可使用酒店的專用升降機及樓梯，而大廈居民則通過一個獨立入口使用大堂的升降機及樓梯(繪圖 A-2)。

47. 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。有關規劃許可有效期至二零一四年十二月二十三日止，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) 提供排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上文(a)項條件所述排污影響評估中所確定的區內排污改善／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；以及
- (c) 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) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早預備及提交排污影響評估；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即運輸署署長有權在所有區內道路施加、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，以應付不斷轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府提供這類設施供申請處所使用；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即該署會在申請人正式提交建築圖則後，考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請(包括豁免把支援設施計入總樓面面積內)，而有關申請必須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考 APP-40》(PNAP111)所訂的準則，並得到相關政府部門支持。當局會在提交建築圖則階段給予詳細的意見；
- (d) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》的規定；以及
- (e) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即：
 - (i) 申請人須根據《建築物條例》就擬議酒店取得建築事務監督的批准，並須在牌照事務監督根據《旅館業條例》發牌前，向當局提交由建築事務監督發出的完成擬議加建及改動工程確認信的副本；
 - (ii) 通過同一宗申請而獲發出牌照的範圍必須相連，當中不應被與申請人所經營的酒店業務無關的佔用情況或用途分隔；以及
 - (iii) 發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

[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。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/699 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的長沙灣長裕街 15 號永明工業中心地下(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/699 號)

49. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月九日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理公眾及政府各部門所提出的意見。

50. 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。

[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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/700 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的長沙灣道 883 號億利工業中心地下 1 號單位(前面部分)經營批發行業(批發店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/700 號)

簡介和提問部分

51. 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，特別指出位於億利工業中心地下 1 號單位前面部分的申請處所現為一間傢俱批發店，而申請人指明為「倉庫」的 1 號單位後面部分並不屬申請處所的範圍；
- (b) 批發行業(批發店)；
- (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或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而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——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶容許現有工業或工業—辦公室大廈的用途有更大靈活性，前提是有關用途不會在消防安全及環境方面造成負面影響。這宗申請的批發行業(批發店)用途大致符合規劃意向，亦符合有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為不會對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。現時所涉工業大廈地下作商業用途的已核准申請的合計商用樓面面積為 180.33 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，合計商用樓面面積將會增加至 295.775 平方米，仍沒有超出消防處規定的最大准許合計商用樓面面積(460 平方米)。擬議批發店與所涉工業大廈的用途(主要包括食堂、商店、快餐店、貨倉、工場及辦公室)並非不相協調。至於消防處規定 1 號單位後面部分的倉庫須以防火牆分隔及不得通往申請處所，規劃署已建議附加適當的規劃許可附帶條件。

52. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

53. 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(即二零一一年六月二十三日或之前)，提交並落實消防安全措施，包括提供走火通道，把申請處所與大廈的工業部分完全分隔；提供防火牆，把申請處所與 1 號單位的後面部分分隔；以及在申請處所提供消防裝置，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。

54. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請臨時豁免書，以獲准進行申請用途；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須確保用途的改變符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》設置防火牆，把申請處所和有關建築物餘下部分分隔。

[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。]

議程項目 14

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)

55. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月二十日
要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間解決運輸署所
關注在申請地點內提供上落客貨處的問題。

56. 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資料。小組委員會並
同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩
個月內，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，
否則不會批准再次延期。

[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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/363 擬在劃為「工業」地帶的葵涌青山公路307至
311號萬勝工業大廈4字樓1號工作間經營商店
及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/363號)

簡介和提問部分

57. 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，特別指出有關工業樓宇位於分層式用
地，其中 4 字樓面向青山公路(只設行人通道)，而
地下毗連業成街(既有行人通道，亦有車輛通道)；

- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而葵青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——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。「工業」地帶的規劃意向是預留土地，主要作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，城市規劃委員會(下稱「城規會」)如接獲申請，可按個別情況和城規會規劃指引編號 25D 所概述的規劃評審準則，核准在「工業」地帶內的工業樓宇進行商業用途。因此，工業貿易署署長對於這宗擬把工業樓面空間改為商業用途的申請並無異議。申請處所的申請用途與該幢工業樓宇主要用作工業和與工業有關的辦公室用途並非不相協調。擬議用途所佔面積約為 120 平方米，規模不算過大，亦不大可能會對附近地區的交通、環境或基礎設施造成負面影響。在交通、消防安全、基礎設施和建築事宜方面，擬議用途大致符合有關「在「工業」地帶內進行的用途／發展」的城規會規劃指引的規定。該幢工業樓宇地下和 4 字樓的最大准許合計商用樓面面積均限為 460 平方米。最大准許面積上限 460 平方米現時不適用於地下和 4 字樓的任何用途，因此擬議用途約 120 平方米的總樓面面積不會超過最大准許面積上限 460 平方米。為免違反有關處所作工業用途的長遠規劃意向，建議就這宗申請批給為期三年的臨時許可。

58. 李先生在回應一名委員的提問時解釋說，該幢工業樓宇位於分層式用地，在 4 字樓和地下均設有行人通道。因此，消防處不反對在與青山公路屬同一高度水平的 4 字樓經營擬議的商店及服務行業。消防處所規定的最大准許商用樓面面積(460

平方米)適用於地下和 4 字樓的用途。申請人表示，有關處所會用作出售在該工業樓宇生產的保健食品。

商議部分

59. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效至二零一三年十二月二十三日止。這項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(即在二零一一年六月二十三日或之前)提交申請處所的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如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。

60. 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，即須申請短期豁免書，以獲准在有關處所進行申請用途；
- (b) 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》的規定；
- (c) 留意消防處處長的意見，即對於申請處所耐火結構規定的事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所訂的規定；以及
- (d) 留意城規會發出「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」，

以取得關於履行上述規劃許可附帶條件的進一步資料。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/110 為批給在劃為「工業」地帶的青衣青衣市地段第108號餘段(部分)進行臨時混凝土配料廠用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/110號)

61. 秘書報告說，這宗申請由和記黃埔有限公司(下稱「和記黃埔」)與太古股份有限公司(下稱「太古」)的合營公司香港聯合船塢有限公司提交。方和先生和陳旭明先生目前分別與和記黃埔和太古有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉方先生已就未能出席這次會議致歉，並同意陳先生涉及直接利益，應暫時離席。

[陳旭明先生此時離席。]

簡介和提問部分

62. 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，特別指出小組委員會先前於二零零八年二月二十二日在有附帶條件下就一宗擬在有關地點關設臨時混凝土配料廠的規劃申請(編號A/TY/102)批給為期三年的臨時許可，有關許可的有效期至二零一一年二月二十二日止。為申請編號A/TY/102 續期的申請最初於二零一零年三月十八日提出。二零一零年五月七日，小組委員會決定延期對該宗申請作出決定，以待申請人提交經更新的交通影響評估和任何支持申請的其他相關資料。小

組委員會亦同意該宗申請應在較接近規劃許可(編號 A/TY/102)屆滿的時間提交予城規會考慮；

- (b) 為進行臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在這宗申請的法定公眾查閱期內接獲一份由一名公眾人士提交的意見書，表示反對申請，理由是混凝土配料廠會對青衣區造成負面影響，污染環境，並導致交通擠塞。混凝土配料廠亦會影響居民的健康。當局在進一步資料的法定公眾查閱期內接獲兩份意見書，分別由一名葵青區議員和海欣花園業主委員會提交。該名葵青區議員反對申請，因為有關原料會影響附近地區的環境衛生狀況，而且每當有風吹向長亨邨時，塵埃亦會造成污染。海欣花園業主委員會認為混凝土配料廠會污染青衣的環境。葵青民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。有關發展大致符合「工業」地帶的規劃意向。這宗申請亦大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為自小組委員會於二零零八年二月二十二日批給先前的臨時規劃許可(申請編號 A/TY/102)以來，有關的規劃情況並無重大改變。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。臨時用途與附近的船廠、貯油庫、工地、露天停車場和與貨櫃相關等用途並非不相協調。經更新的交通影響評估顯示，所涉的兩個道路交界處(即青衣西路／西草灣路和青衣西路／長青公路接連路的交界處)在二零一四年的所有繁忙時段均有容車餘量。在這方面，運輸署署長預計受影響公共道路和交界處的交通狀況在短期和中期內仍可以

容忍。運輸署署長所關注在公共道路出現車龍的問題可透過訂定相關的規劃許可附帶條件解決。至於所接獲的公眾意見，申請地點位於青衣西面工業區的較偏遠部分，而且青衣島中部的一列高山可有效地作為緩衝區，阻擋對青衣東北部住宅區可能造成的環境影響和滋擾。此外，環境保護署署長亦表示，申請人須就混凝土配料廠的指明工序牌照向環境保護署環保法規管理科申請續期。

63. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

64. 一名委員提述文件第 13.1 段的內容，並詢問為何規劃署認為這宗申請「可予容忍」。秘書澄清說，小組委員會在考慮所有相關因素後容忍在特定期限內進行臨時用途，情況並不罕見。

65. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效期由二零一一年二月二十三日至二零一四年二月二十二日止。這項許可另須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的運作不得導致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在經續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年八月二十二日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項條件而言，在經續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一一年十一月二十二

日或之前)落實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；

- (e) 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)或(b)項的任何一項，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
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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。

66. 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申請新的短期豁免書。短期豁免書的申請會否獲得批准，須視乎相關決策局及／或部門的意見。當局不保證會批准有關申請。短期豁免書的申請如獲批准，政府或會就此訂定費用和條件；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須就指明工序牌照的續期規定聯絡環境保護署環保法規管理科的區域辦事處(西)；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即興建混凝土配料廠必須符合《建築物條例》的規定。凡是固定在地面上並且接駁至公用管道設施和設有控制室的混凝土配料廠，均屬於《建築物條例》定義下的建築物，必須獲得批准和同意，方可興建。有關所需提交資料的詳情，申請人可參閱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》編號 APP-120；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。在提供緊急車輛通道方面須遵守由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部。

[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提問。他此時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/414 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的荃灣國瑞路106至114號(葵涌市地段第157號)興建分層樓宇並把住用地積比率限制由5倍略為放寬至5.2075倍(都會規劃小組委員會文件第A/TW/414號)

67. 秘書報告說，這宗申請由長江實業(集團)(下稱「長實」)的附屬公司提交。方和先生和何培斌教授目前與長實有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉方先生已就未能出席這次會議致歉，並同意何教授可留在會議席上，因為申請人要求當局延期考慮這宗申請。

68. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月十五日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備額外的資料，包括支持申請的評估報告。

69. 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資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，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，否則不會批准再次延期。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/415 擬在劃為「工業」地帶的荃灣灰窰角街24至32號美德大廈(荃灣市地段第131號)進行商店及服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/415號)

70. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月六日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理運輸署提出的意見。

71. 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資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，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，否則不會批准再次延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/416 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的荃灣傅屋路 13 至 17 號(葵涌市地段第 169 號)興建分層樓宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/416 號)

72. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司提交。陳旭明先生和方和先生目前與新地有業務往來，已就此議項申報利益。劉文君女士先前曾於一九九四年十一月至二零零八年十一月受僱於新地，亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉方先生已就未能出席這次會議致歉，陳先生已離席，而劉女士尚未到達。

73. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月十四日要求當局延期一個月考慮這宗申請，以便有時間進一步處理建築物高度問題和準備更多資料。

74. 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資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/419 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的荃灣國瑞路 132 至 140 號(葵涌市地段第 165 號)興建分層樓宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/419 號)

75. 秘書報告說，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)是申請人的顧問公司。黃仕進教授目前與奧雅納有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人要求當局延期考慮申請，小組委員會同意黃教授可留在會議席上。

76. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月八日和二零一零年十二月十日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間進一步徵詢相關政府部門的意見和提供重要的補充資料。

77. 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資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，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，否則不會批准再次延期。

[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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/99 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶及「綠化地帶」的荃灣西汀九第 399 約地段第 495 號進行住宅發展和略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/99 號)

78. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司提交。陳旭明先生和方和先生目前與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。劉文君女士先前曾於一九九四年十一月至二零零八年十一月受僱於新地，亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉方先生已就未能出席這次會議致歉，陳先生已離席，而劉女士尚未到達。

簡介和提問部分

79. 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，特別指出目前這宗申請是小組委員會先前於二零零四年三月二十六日所批准的計劃(申請編號 A/TWW/72)的修訂計劃；
- (b) 擬議住宅發展和略為放寬建築物高度限制－包括七幢樓高三層的半獨立屋和四幢合共提供 24 個住宅單位的住宅樓宇(一層停車場和一層升降機大堂上加五層，即七層)。各幢建築物將分布於兩層不同高度水平的地台上，連同所有附設的地庫停車場均位於分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)3」地帶內，而園景花園和游泳池則在「綠化地帶」的範圍內。根據「住宅(丙類)3」地帶的「註釋」，把擬議住宅樓宇一層停車場上加五層的建築物高度限制略為放寬(即就這宗申請而言，在一層停車場和一層升降機

大堂上加五層而達致七層)，須獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給規劃許可。此外，擬議游泳池視為分層住宅用途的附屬用途，並位於「綠化地帶」內，因此亦須取得規劃許可；

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在這宗申請的法定公布期內接獲一份意見書。提意見人表示關注申請，因為現時並無相關證據顯示有急切需要放寬地積比率和上蓋面積；而且尚未確定申請會為公眾帶來規劃增益。其後，在有關交通噪音影響評估的進一步資料的公眾查閱期內，一名提意見人關注擬議建築物高度會否對空氣流通造成負面影響，以及繁忙時段的交通會否更加擠塞，因為青山公路的交通已十分繁忙。荃灣民政事務專員沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。相較先前核准的計劃(申請編號 A/TWW/72)，修訂建議主要涉及的事宜包括：增加地盤面積，以反映契約所訂的地段界線；增加住宅樓宇和屋宇的數目，並相應調整泊車位的供應量；減低地積比率和單位總數以及更改住宅樓宇和屋宇的布局、設計和分布。不過，目前計劃的整體總樓面面積(即 7 268 平方米)、上蓋面積(即不超過 40%)、住宅樓宇的建築物高度和樓層數目(即分別為主水平基準上 74.5 米及一層停車場和一層升降機大堂上加五層)以及游泳池在「綠化地帶」內的擬議位置則維持不變，與先前核准的計劃(編號 A/TWW/72)相同。現時「屋宇／住宅單位」混合計劃包括興建兩個高度顯著不同的地台，以締造明顯的梯級式高度輪廓。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計和景觀的角度而言並不反對申請。其他獲徵詢意見的相關政府部門沒有對申請提出負面意見或反對。從規劃的角度而言，修訂建議可以接受。經更新的交通噪音影響評估亦支持目前這宗申請。環境保護署署長不反對申請，並認為

若推行擬議消減噪音措施，預計擬議發展不會對環境造成負面影響。對於擬議發展在美化環境、消減噪音措施和消防安全規定等方面的技術事宜，當局可訂定適當的規劃許可附帶條件。至於公眾關注放寬地積比率和上蓋面積限制、空氣流通情況和交通影響，應留意擬議地積比率並沒有超過分區計劃大綱圖所訂的上限，而且目前的計劃亦沒有放寬上蓋面積限制。總城市規劃師／城市設計及園境從空氣流通的角度而言對申請人提出的理據並無意見。至於所關注的交通擠塞問題，運輸署署長從交通的角度而言不反對申請。

80. 吳先生在回應一名委員的查詢時解釋說，申請人是根據先前的核准計劃而把游泳池的位置設於「綠化地帶」內。申請人會在該「綠化地帶」內的其他地方實施美化環境措施。

81. 吳先生在回答另一名委員的查詢時說，略為放寬的建築物高度限制和「綠化地帶」所涉的面積均與先前的核准計劃相同。

82. 一名委員詢問為何這宗申請的地盤面積有所增加。吳先生解釋說，地盤面積有所修訂是因為當局在處理批地的階段訂明地盤界線。

商議部分

83. 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。這項許可有效至二零一四年十二月二十三日止。除非在該日期前，現時所批准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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 落實這宗申請所建議的消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖(包括樹木調查報告)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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；以及
- (b) 留意土力工程處的規定，即須提交地盤平整的資料，包括勘察所有岩土地物和天然斜坡是否穩定。

[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。]

[黃仕進教授此時離席。]

港島區

議程項目 22

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H15/7 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》，把鴨脷洲鴨脷洲海旁道東面一塊狹長的土地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/7 號)

85. 秘書表示，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。劉文君女士曾於一九九四年十一月至二零零八年十一月受僱於新鴻基，亦就此議項申報利益。小組委員會備悉方先生已就無法出席會議致歉、陳先生已離席及劉女士尚未到達。

86. 秘書又告知委員，申請地點位於鴨脷洲海旁道。梁剛銳先生已就此議項申報利益，因其母於鴨脷洲擁有一個單位，而其僱主(香港大學)擬收購香港仔及鴨脷洲區一塊土地進行發展。由於申請人要求當局延期考慮申請，小組委員會同意梁先生可留在會議席上。

87. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十二月十五日及二零一零年十二月十七日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間回應和處理有關政府部門及公眾所提出的意見／所關注的事項。

88. 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三個月內，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。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/97 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的半山區西部羅便臣道 23、25、27D、E 及 F 號的建築物高度限制由主水平基準上 230 米略為放寬至主水平基準上 238.7 米
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/97 號)

89. 秘書表示，當局於二零一零年十一月十二日接獲申請，其原先建議是把建築物高度限制放寬至主水平基準上 247.5 米，以興建 35 層的住宅發展。小組委員會原訂於這次會議考慮這宗申請。為回應相關政府部門就城市設計及景觀提出的意見，申請人於二零一零年十二月十六日提交進一步資料，包括最新的發展計劃圖則和額外的電腦合成照片，藉以把擬議發展的建築物高度由主水平基準上 247.5 米減至 238.7 米。申請人亦提供了停車場樓層的平面圖。當局已把有關資料送交相關政府部門傳閱，以徵詢意見。由於時間所限，現仍未接獲相關政府部門的意見。由於進一步資料是在這次會議七天前才收到，加上政府部門並無足夠時間提出意見，規劃署建議小組委員會延至下次會議才對這宗申請作出決定。

90. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延至下次會議才對申請作出決定。

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/62 擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的山頂加列山道 41 號(鄉郊建屋地段第 771 號)新翼樓天台(部分)的建築物高度限制由五層略為放寬至六層
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/62 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把位於「政府、機構或社區」地帶東部的明德醫院新翼樓現有天台部分地方的建築物高度限制由五層略為放寬至六層，以便加建面積為 239.4 平方米的新附屬行政辦公室；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲四份公眾意見書。這些由附近居民及公眾人士提出的意見書反對申請。提意見人認為擬議發展對附近發展構成負面的景觀影響，並影響物業價值。港人的風水亦會遭受影響。擬議發展並會帶來大型貨車及重型車輛、增加交通負荷和使附近道路嚴重超出負荷。由於病房／醫療設施沒有增加，因此沒有需要擴建辦公室設施。中西區民政事務專員並無接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。擬議附屬辦公室地方是用以支援醫院的運作，而該院現正進行有關醫療服務的擴展計劃，以應付日益增加的需求。食物及衛生局局長認為，增加附屬行政辦公室有助醫院提供服務，為病人及社會帶來益處。食物及衛生局局長認同該院有需要增加地方作附屬辦公室，並認為最有效的解決辦法是在現有新翼樓天台位置加建一層。擬議附屬辦公室符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。建議並與醫院的現有建築物及附近地區的發展互相協調。擬增加的辦公室空間只佔現有新翼樓天台的三

分之一地方。該處現時用以容納機房、水缸及相關設施。加建的一層的樓層高度約為四米，而加建後的天台將會維持原先的高度水平(即主水平基準上434.17米)。擬議加建項目屬小型工程，不會造成重大的視覺及景觀影響。擬增加作附屬辦公室用途的239.4平方米總樓面面積規模細小，不會造成負面的交通影響。至於公眾意見書所關注的問題，當局預計發展不會對附近地方造成負面的視覺影響。另外，風水不是重大的規劃考慮因素。至於有關擴建醫院的辦公室及行政設施的需要和可能造成的負面交通影響，這些事宜已涵蓋於評估內。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按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十二月二十三日止。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。

94. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須遵從集水區施工條款；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從《消防和救援進出途徑守則》第VI部的規定。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/169 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 4 號舖(部分)經營商店及服務行業(地產代理辦事處)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/169 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所涉及先前一宗規劃申請(編號 A/H20/63)的部分範圍。該宗申請擬作銀行用途，是於申請地點在柴灣分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶時提交，並於一九九四年五月六日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。申請處所現作地產代理辦事處用途；
- (b) 經營商店及服務行業(地產代理辦事處)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人不反對申請。東區民政事務專員並無接獲區內人士的反對意見；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。申請作商店及服務行業(地產代理辦事處)用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一建築物內的用途(主要作工場、辦公室及非污染工業用途)並非不相協調。此外，與附近發展(包括鄰近工業大廈地面一層的工場、零售商店及食肆)亦非不相協調。該工業大廈地下的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。目前，該大廈地下核准作商店及服務行業用途的合計商用樓面面積為 157.14 平方米。如申請處所(26.73 平方米)獲批給許可，合計商用樓面面積便

會達到 183.87 平方米，仍未超出 460 平方米的最大准許限制。該地產代理辦事處符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的城規會規劃指引編號 22D 的相關考慮因素，因為該用途在消防安全、交通、環境和基建設施方面，不會對有關樓宇和鄰近地區的發展造成負面影響。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按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(即在二零一一年六月二十三日或之前)提供與樓宇工業部分分隔的走火通道及該處所內的消防裝置，而有關設施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。

98. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意在申請處所展開申請用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 就申請處所的申請用途向地政總署港島東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即申請人須根據《建築物條例》的規定，就關於申請用途的任何建築工程提交建築圖則，以供批准，並須提供殘疾人士設施；以及

- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從《耐火結構守則》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。林女士於此時離席。]

議程項目 26

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(內地段第 8464 號)及毗連的後巷進行辦公室和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/389 號)

99. 秘書表示，劉文君女士及李律仁先生分別於星街及聖佛蘭士街擁有物業，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉女士尚未到達；而由於規劃署要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意李先生可留在會議席上。

100. 秘書表示，當局於二零一零年八月六日接獲該宗規劃許可申請，擬在申請地點發展一幢 29 層辦公室大樓(包括三層地庫停車場)及把一樓作零售用途。擬議發展的地積比率將不高於 15 倍，而建築物高度則為主水平基準上 119.95 米。該用地位於劃為「住宅(甲類)」的地方，在提交申請時並無建築物高度限制及後移規定。小組委員會於二零一零年九月二十四日同意按申請人要求延期兩個月考慮申請，而申請人則於二零一零年十一月八日提交進一步資料，使申請繼續獲得處理。

101. 秘書續說，當局於二零一零年八月二十四日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》，以供公眾查閱。該圖收納多項修訂，包括為申請地點所在的「住宅(甲類)」地帶制訂主水平基準上 100 米的建築物高度限制及從面向永豐街的地段界線後移至少 1 米的規定。當局在法定展示期內接獲 106 份申述。在這些申述中，有五份就建築物高度限制及後移規定提出反對，並要求放寬有關限制。當中一份申述屬概括性質，而另外四份相關申述則涉及

介乎皇后大道東、萬茂里、星街和永豐街之間的地方，包括申請地點。儘管並無申述要求對申請地點實施更嚴格的建築物高度限制，但須留意這宗申請擬作辦公室發展，建築物高度為主水平基準上 119.95 米，而且並沒有從面向永豐街的地段界線後移。這與該四份申述的申述人所提出的其中一項建議相類，即把用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米和刪除後移規定。根據城市規劃委員會規劃指引編號 33，倘若尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述內容又與該申請有關，城市規劃委員會便會就該第 16 條申請延期作出決定。因此，規劃署建議延期就該宗申請作出決定，因有四份對分區計劃大綱草圖表示反對而尚未處理的申述涉及申請地點所在的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制及後移規定。

102. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期對申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就分區計劃大綱草圖及申述作出最終決定。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/152 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的黃泥涌毓秀街 29 至 31 號及山村道 21 至 23 號的建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 108 米，以作擬議的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/152 號)

103. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十二月十日及二零一零年十二月二十日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間就地庫停車場安排進行進一步的技術可行性研究，以減少擬議建築物體積。

104. 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。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/132 擬在劃為「綜合發展區」地帶的鯪魚涌英皇道 979 號太古坊進行辦公室發展及略為放寬非建築用地限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/132 號)

105. 秘書表示這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古」)的附屬公司提交。陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生已離席。

106. 秘書表示，當局於會前接獲東區區議員丁江浩先生的呈請信，並於會議席上提交。由於申請人要求延期考慮規劃申請，呈請信的意見稍後將於小組委員會考慮該宗規劃申請時提交，以供考慮。

107. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十二月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間完成技術評估，回應規劃署的意見。

108. 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。

議程項目 29

其他事項

109. 餘無別事，會議於早上十一時三十分結束。