

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年九月七日上午九時舉行的
第 473 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長(港島)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃仕進教授

許智文教授

李偉民先生

李律仁先生

陳祖楹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年八月二十四日第 472 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」)二零一二年八月二十四日第 472 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. 秘書告知各委員，原訟法庭於二零一二年九月五日駁回 Lindenford Limited 因反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就修訂旺角分區計劃大綱圖上嘉運大廈所在用地的用途地帶所作出的決定而提出的司法覆核申請。秘書說，該司法覆核案件的判決詳情將於城規會下次會議上報告。

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/K18/6 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，把九龍城嘉林邊道 45 至 47 號(新九龍內地段第 1382 號)由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶(東部)及「住宅(丙類)9」地帶(西部)
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/6E 號)

3. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

龍小玉女士	— 九龍規劃專員
唐寶煌女士	— 城市規劃師／九龍

4. 下列申請人代表此時亦獲邀出席會議：

黃逸郎先生
陸輝牧師
林漢偉先生
陳炳釗博士
彭耀輝先生
高竟祥先生
黎家洪先生
易威遠先生

5. 主席歡迎所有人士出席會議。

6. 劉興達先生現與申請人的顧問之一何田顧問工程師有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於劉先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他沒有涉及直接利益，可留在會議席上。

簡介和提問部分

7. 主席解釋聆訊的程序，並請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。九龍規劃專員龍小玉女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

背景

- (a) 申請地點現時在九龍塘分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，其建築物高度限為四層(不包括地庫)；
- (b) 申請地點位於九龍塘的東南邊緣位置，鄰近九龍城區。申請地點現為伯特利神學院(申請地點東部)、伯特利幼稚園暨幼兒園及弘爵國際學校(申請地點西部)。申請地點現有建築物的高度由兩層至四層不等；
- (c) 申請地點的北面、東面和南面為低至中層／密度的住宅發展。申請地點北鄰越過東寶庭道為民生書院，而西鄰越過延文禮士道則為九龍仔公園。該區

夾雜學校、住宅發展、政府、機構或社區設施和休憩用地；

建議

- (d) 申請人建議把申請地點東部由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，以重建神學院(並保存神學樓)，以及把申請地點西部由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以興建住宅大樓。上述兩個部分各佔申請地點一半面積；

[何培斌教授此時到達參加會議。]

- (e) 在擬設的「政府、機構或社區(6)」地帶(即 A 部)內，擬議神學院項目包括(1)保存樓高三層、列為二級歷史建築的現有神學樓，以用作演講室／辦公室；以及(2)在神學樓後方興建一幢樓高八層的新擴建大樓(在兩層地庫之上)，以容納其他設施，包括圖書館、課室、食堂、學生宿舍、神學院宿舍(即職員宿舍)、小教堂及停車場。位於 A 部的擬議神學院的總地積比率為 4.14 倍。在擬設的「住宅(丙類)9」地帶(即 B 部)內，擬建一幢樓高八層的住宅大樓(在一層地庫停車場之上)，地積比率為 3 倍。申請人所提交的假設計劃的主要發展參數詳載於文件第 1.2 段；
- (f) 申請人所提出的理由詳載於文件第 2 段；

政府政策局／部門的意見

- (g) 相關政策局和部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：

地政總署九龍東區地政專員

- (i) 一九三三年七月十九日的用地契約批准興建不多於六間具歐洲特色的獨立式或半獨立式房屋。然而，契約其後已予修訂，訂明申請地點只可作教學用途；

- (ii) 重建作神學院及住宅大樓的建議違反現有的契約條款。倘申請獲小組委員會批准，申請人須修訂契約以進行擬議發展項目；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

民政事務局局長

- (iii) 民政事務局局長知悉申請人基督教伯特利會為慈善宗教團體。民政事務局局長對新神學大樓的宗教設施給予政策上的支持；

教育局局長

- (iv) 在進行重建後，伯特利幼稚園暨幼兒園將遷至九龍城。教育局並無就重置伯特利幼稚園的事宜提出意見。然而，弘爵國際學校須知會家長該重置計劃，並妥善回應他們的意見和所關注的事宜；

康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)執行秘書及發展局文物保育專員

- (v) 備悉伯特利神學院的神學樓屬於二級歷史建築，其文物價值主要在於這幢主樓。因此，鼓勵盡量原址保留神學樓；
- (vi) 由於神學院的後半部將會連接擬議發展項目，申請人須確保擬議發展不會對具歷史價值的建築結構和歷史建築的建築元素的完整性造成負面影響。日後發展的設計須配合具歷史價值的伯特利神學院，並在諮詢古蹟辦後才落實有關設計。此外，倘有關規劃申請獲批給許可，申請人在施工前須把保育管理計劃提交古蹟辦通過。可考慮把有關規定加入契約修訂條文內；
- (vii) 了解到私人界別致力保育歷史建築文物，並樂意提供技術支援，以訂定可行的保育和重建計劃；

環境保護署署長

- (viii) 位於 B 部的擬議住宅發展會受到東寶庭道和延文禮士道的道路交通噪音影響。該署不反對這宗改劃用途地帶申請，但須落實消減噪音措施，包括(i)建築物須分別從東寶庭道和延文禮士道的用地界線後移三米和六米；以及(ii)沿東寶庭道和延文禮士道的用地界線建造三米高的實心圍牆；

建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核

- (ix) 倘這宗申請從規劃角度而言可以接受，申請人須進一步探討可否加強改善建築物外牆設計與環境的景觀關係；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

- (x) 低矮的政府、機構或社區發展項目一般會保留作為地區的視覺調劑和緩衝空間。除非有充分理據支持，否則不會支持任何增加政府、機構或社區發展的發展密度和建築物高度的建議。申請人所提出的其中一項理據(即沒有足夠地方應付運作需要)與其把約一半用地劃作住宅用途的建議背道而馳；
- (xi) 根據申請人最新提交的計劃，神學大樓的設計(採用玻璃幕牆設計)與毗連所保育的二級歷史建築在建築設計上截然不同。根據《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」，新建築物的建築高度、體積、結集程度、比例或建築設計，均應與毗連的歷史文物及其環境相協調。就新建築物的結集模式而言，在合適情況下，較大型的應該遠離文物，較小型的則較近文物，以盡量減輕毗鄰新建築物對歷史文物的負面影響；
- (xii) 低矮的政府、機構或社區發展項目一般會保留作為地區的視覺調劑和緩衝空間。為紓緩實心圍牆所造成的景觀影響，申請人須實施紓緩視覺影響和美化環境的措施；

公眾意見

- (h) 當局在為期三個星期的法定公布期內共接獲 242 份公眾意見，其中 228 份支持申請、13 份反對申請，而一份則表示對申請「沒有意見」。所有公眾意見詳載於文件第 10 段，並概述如下：

228 份表示支持申請的公眾意見

- (i) 神學院為社區提供寶貴的教育和輔導服務；
- (ii) 神學院對推動教育服務和推廣文化貢獻良多；
- (iii) 擬議住宅發展項目可增加房屋供應，使土地用途更合乎效益；
- (iv) 擬議重建項目可在無需政府支持的情況下保留歷史建築；
- (v) 兩幢樓高八層的大樓與四周環境互相協調，不會造成負面影響；以及
- (vi) 申請人為非牟利組織，使用售樓盈利以進行發展並非不可接受；

13 份表示反對申請的公眾意見

- (vii) 由於附近學校林立，擬議發展會導致該區的交通擠塞問題進一步惡化；
- (viii) 擬議發展項目的體積過大，會影響透光和阻擋鄰近建築物的景觀，因而對附近地區的景觀造成負面影響；
- (ix) 擬議發展項目的設計與採用歐陸式建築設計的歷史建築不相協調；
- (x) 擬議發展項目或會影響區內政府、機構或社區設施的整體供應，並使區內基礎設施和網絡超出負荷；

- (xi) 申請人未能為擬議住宅發展項目提供合理理據；
- (xii) 不支持使用售樓盈利資助政府、機構或社區部分的建議；以及
- (xiii) 重建後，用以闢設政府、機構或社區設施的總樓面面積沒有明顯增加；

規劃署的意見

- (i) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 11 段，並概述如下：

規劃意向

- (i) 低矮的間距可為擠迫的都市提供視覺調劑和緩衝空間，實屬重要。把申請地點改劃作更高密度的發展用途，會阻塞該等間距。更為重要的是，累積失去的歇息空間和視覺調劑是永久和無法挽回的。因此，任何作該等改劃土地用途的申請必須有充分理據支持；
- (ii) 在申請地點作擬議住宅和神學院用途與附近的政府、機構或社區、休憩用地和住宅用途並非不相協調。把一半用地改劃作住宅用途會減少九龍塘區的政府、機構或社區用地的整體供應。然而，由於九龍塘區並不缺乏政府、機構或社區用地，因此把一半用地改作住宅用途的建議不會對區內政府、機構或社區用地的整體供應情況造成負面影響；

對發展項目的政府、機構或社區部分給予政策上的支持

- (iii) 民政事務局局長對擬議神學大樓的宗教設施給予政策上的支持；

增加建築物高度和地積比率的建議

- (iv) 這宗申請擬把「政府、機構或社區(3)」地帶的建築物高度限制由四層放寬至八層，大致符合同一街段內「住宅(丙類)9」、「政

府、機構或社區(6)」和「政府、機構或社區(10)」地帶及該區所准許的八層建築物高度限制。從城市設計角度而言，把建築物高度訂為八層的建議並非不可接受。此外，預期樓高八層的擬議發展項目不會對通風造成重大影響；

- (v) 住宅部分的擬議地積比率(3倍)，與同一街段內「住宅(丙類)9」地帶和毗連地區的住宅發展的發展密度相同。考慮到鄰近「政府、機構或社區(10)」地帶的教堂發展項目的地積比率為5倍，擬議神學院部分的擬議地積比率(4.14倍)並非過高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有對擬議發展項目的體積提出負面意見；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

土地類別

- (vi) 申請人聲稱是在沒有政府資助的情況下購入申請地點。地政總署九龍東區地政專員表示，於一九三三年七月十九日就申請地點訂立的契約准許興建不多於六幢歐陸式房屋。申請人其後修訂契約，只容許用地作教育用途。根據契約規定，該塊用地原先准許作住宅用途，有別於其他一些獲政府批准作特定用途的政府、機構或社區用地；

保育

- (vii) 由於列為二級歷史建築的神學樓位於私人地段內，目前沒有法定機制保護神學樓免於有關的政府、機構或社區用地進行重建時被拆卸。申請人的建議提供保育該歷史建築的機會。保育神學樓屬於擬議發展項目所帶來的規劃增益。倘申請獲小組委員會同意，日後發展的設計須配合具歷史價值的伯特利神學院，而在落實有關設計前須諮詢古蹟辦；

設計方面的協調

- (viii) 鑑於有部門關注在擬議的「政府、機構或社區(6)」地帶內新建築物的設計與有關歷史建築是否協調，倘小組委員會同意這宗改劃用途地帶申請，申請人須就「政府、機構或社區」部分的日後發展提交第 16 條規劃申請；

技術事宜

- (ix) 擬議發展項目不會對區內的交通、通風、環境質素、排污和基礎設施的提供造成重大負面影響。相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；

公眾意見

- (x) 對於有意見反對使用售樓盈利來資助神學院的發展，須注意計劃的財政事宜不是用以評估改劃用途地帶申請的主要考慮因素。小組委員會會考慮所有相關規劃因素、每宗個案的情況，以及申請人所提出的理據。至於立下先例的問題，小組委員會會按個別情況考慮每宗申請。就這宗個案而言，保育歷史建築和用地的土地類別是相關考慮因素；

結論

- (xi) 這宗申請涉及把有關的政府、機構或社區用地一半範圍改劃作住宅用途，並增加整塊用地的發展密度。有關建議具有優點，即可保育二級歷史建築。此外，該建議不會造成重大的負面影響。然而，任何有關提高政府、機構或社區發展的發展密度和建築物高度和改劃作更高密度的住宅發展項目的申請，必須有充分理據支持。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請人所提出的其中一項理據(即沒有足夠地方應付運作需要)與其把約一半用地劃作住宅用途的建議背道而馳。申請人所持理據是擬議住宅發展項目是用以資助興建新神學院。倘小組委員會認為

申請人所提供的理據足以支持改劃用途地帶的建議，規劃署會對分區計劃大綱圖的用途地帶建議合適的修訂，包括有關保育二級歷史建築的規定和申請人須就擬議神學院發展項目提交第 16 條規劃申請，以供小組委員會考慮。經修訂的分區計劃大綱圖連同經修訂的《註釋》和《說明書》會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條刊憲。

8. 主席繼而請申請人的代表闡釋這宗申請。陳炳釗博士借助投影片提出下列要點：

背景

- (a) 伯特利會於一九二五年在上海創立，其後於一九三八年遷來香港，並於一九四七年改名為伯特利神學院。神學院提供多項有關聖經和神學的證書／文憑／學位／碩士課程。一九九八年，神學院設立伯特利輔導中心，藉以為社區提供輔導服務；
- (b) 民政事務局局長知悉伯特利會為慈善宗教團體，因此，就申請人所建議的新神學大樓宗教設施給予政策上的支持；
- (c) 只有在把申請地點的部分範圍改劃作住宅用途的情況下，神學院的重建工作才得以落實，因為售樓所得的收入可用以支付建築費用及作為神學院日後的營運費用；
- (d) 擬議住宅發展項目可提供 44 個住宅單位，容納約 154 人。因此，擬議住宅發展項目可紓緩市區房屋短缺的問題，符合政府透過把合適的政府、機構或社區用地改劃作其他用途以增加房屋土地供應的政策；

作教堂發展的同類申請

- (e) 位於嘉林邊道 39 號的用地有一宗同類申請(編號 Y/K18/2)，涉及把用地由「政府、機構或社區

(4) 」地帶改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，以便把建築物高度限制由五層放寬至九層，供現有教堂進行重建。小組委員會接納了該宗改劃用途地帶申請的部分內容，准許最高建築物高度限制訂為八層及最高地積比率訂為 5 倍。有關的改劃用途地帶建議其後已收納於《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/4》內；

- (f) 在用地進行的擬議神學院重建項目和住宅發展項目的總地積比率為 3.57 倍。神學院發展項目的總地積比率擬訂為 4.14 倍，而樓高八層的住宅發展項目的擬議地積比率則為 3 倍；

申請地點及附近地區

- (g) 九龍塘區夾雜着學校(例如鄰近申請地點的香港培道中學)、低至中層住宅發展項目、政府、機構或社區設施及休憩用地(例如九龍仔公園)。把申請地點作住宅和神學院發展項目的建議與四周的政府、機構或社區用途、休憩用地及住宅用途並非不相協調；

對政府政策局／部門的意見作出的回應

- (h) 申請人備悉相關政府政策局／部門沒有對申請提出反對。有關的意見和申請人的回應載列如下：

保育文物

- (i) 文物保育專員和康樂及文化事務署古蹟辦執行秘書了解申請人致力保育歷史文物建築，並樂意提供技術援助，以便於申請地點落實可行的保育暨重建計劃；

城市設計、通風和美化環境

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人所提出的其中一項理據(即沒有足夠地方應付運作需要)與其把約一半申請地點劃作住宅用途的建議背道而馳。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見屬於「稻草人謬誤」，曲解了申請人所提出的理據。申請人沒有表示只需要空間。申請人表示亦

需資金進行神學院的重建工作。伯特利神學院並非獲政府資助或津貼的機構，其收入主要來自學費、損獻及把部分處所租給一所私校的租金。有限的財政資源不足以支付神學院的重建費用。因此，建議把一半用地改作住宅發展項目，以作為發展神學院的資金。擬議計劃有助申請人達到雙重目的。因此，沒有出現規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所述的背道而馳的情況；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見假設神學院的重建項目只有一個規劃目標。這是錯誤的假設，並誤解了城市規劃的性質。一般而言，規劃方案會有多過一個規劃目標，而各規劃目標之間會存在牴觸(請參閱由 Philip Berke 及 David Godschalk 於二零零六年合著的“*Urban Land Use Planning*”(第五版)。書內提到發展牴觸、資源牴觸及利益牴觸是可持續發展目標中的三個主要矛盾。倘規劃者只狹窄地注視其中一個牴觸，便會忽略其他牴觸而或未能制訂全面的發展計劃。此外，有關牴觸可通過調解得到解決。這可引用「橙的故事」來予以說明：有兩人只得一橙，甲方只需要橙肉而乙方只需要橙皮，若達至「雙贏」局面，可把所有橙肉給甲方而橙皮則給乙方。把用地改作神學院和住宅用途亦可達至「雙贏」，因為一方面可供應住宅樓宇，而另一方面則可資助神學院的重建項目；

規劃意向

- (iv) 文件第 11.1 段指出，根據《香港規劃標準與準則》，低矮的政府、機構或社區發展項目會保留作為已建設地區的視覺調劑、緩衝空間和歇息空間。增加政府、機構或社區發展的發展密度和建築物高度及把用地改作高密度的住宅發展會阻塞擠迫都市環境十分需要的低矮間距。不過，申請地點不存在有

關問題，因為其位置並非處於擠迫的都市環境，而是處於主要有低層住宅發展、休憩用地和學校的地區當中。申請地點的西面為九龍仔公園，而北面則為低矮的民生書院。再者，申請地點並非處於兩幢建築物之間，並且有三個臨街面。因此，申請地點上的重建項目不會阻塞擠迫都市環境十分需要的低矮間距；

建築物高度及地積比率

(v) 文件第 11.4 段指出，從城市設計角度而言，把神學院和住宅發展項目的建築物高度訂為八層的建議並非不可接受，因為在景觀上可與鄰近的發展項目互相協調。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核沒有從景觀角度對申請提出負面意見。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人在最新提交的計劃中把一些用途重置於地庫樓層，致使新神學大樓的建築體積減少，因而在視覺上與所保育的歷史建築及其附近地區更為協調。再者，預計樓高八層的擬議發展項目不會對通風造成重大影響；

(vi) 文件第 11.5 段指出，考慮到鄰近「政府、機構或社區(10)」地帶的教堂發展項目的地積比率為 5 倍，神學院發展項目的擬議 4.14 倍地積比率並非過高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有對擬議發展項目的體積提出負面意見；

設計方面的協調

(vii) 關於建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就擬議神學大樓的設計(採用玻璃幕牆設計)及其與環境和具歷史價值的神學樓是否協調所提出的意見，須備悉申請人所提交的建議屬概念圖則。倘改劃用途地帶建議獲小組委員會同意，申請人會在諮詢古蹟辦後擬備和落

實擬議神學大樓的詳細設計。申請人亦會在施工前把保育管理計劃提交古蹟辦通過。一如文件第 9.14 段所述，古蹟辦認為可考慮把其對擬議神學大樓的建築設計和保育管理計劃的要求收納於契約修訂條款內。因此，文件第 11.8 段提及規劃署建議申請人須就「政府、機構或社區」部分的日後發展提交第 16 條申請實屬架床疊屋；

有公眾意見認為申請會為改劃政府、機構或社區用地作住宅發展立下先例

(viii) 至於有市民認為和擔心這宗改劃用途地帶申請會立下不良先例，小組委員會會按個別情況考慮規劃申請。就這宗申請而言，保育歷史建築和土地類別是相關的考慮因素；

有助供應住宅單位

(ix) 申請地點 B 部的擬議住宅發展項目可提供 44 個單位，容納約 154 人。這是正面回應政府的最新房屋政策，確保市區有足夠的土地供應。不過，規劃署完全忽略了發展項目在這方面的貢獻。申請人期望小組委員會在考慮這宗申請時顧及此點；

9. 主席表示，申請人提出「有助供應住宅單位」的理據已載於文件第 2(g)段，而同一論點亦已於所接獲的公眾意見內提及。小組委員會會一併考慮這項理據和其他理據。主席繼而請申請人的代表陸輝牧師闡述這宗申請。

10. 伯特利神學院主席兼院長陸輝牧師亦提出下列要點：

- (a) 伯特利輔導中心於一九九八年成立，為市民提供多項輔導課程和服務，例如個人輔導、家庭輔導及婚前和婚姻輔導。中心每年處理約 5 000 至 6 000 宗個案；以及
- (b) 伯特利神學院提供深造課程，例如基督教婚姻及家庭治療碩士和臨床牧關教育課程。學生會為醫院的

病人及其家屬和囚犯提供牧民服務。此外，中心亦為輔導人員提供與輔導相關的專業培訓，並獲香港專業輔導協會認可。因此，伯特利神學院須擴展以應付日益增加的輔導服務需求。

11. 對於有委員問及文件第 9.1.10 段所載屋宇署就四樓、五樓和六樓的擬議住用上蓋面積提出的意見，龍小玉女士指出四樓至六樓擬作住用用途(學生宿舍和神學院宿舍)，而餘下樓層則作非住用用途。屋宇署因而要求申請人澄清四樓至六樓的擬議上蓋面積。

12. 陸輝牧師在回應該名委員的提問時表示，伯特利會屬於宗教團體。根據《教育條例》(第 279 章)，任何只提供宗教教育的學校可獲豁免而不受條例規管。因此，根據《教育條例》，伯特利神學院所提供的教育課程無須註冊，亦無須接受香港學術及職業資歷評審局(下稱「評審局」)的評估。此外，所有由伯特利神學院提供的課程屬於資歷架構的第五和第六級別。過去多年，有伯特利神學院的學生曾向評審局提交文件，並成功取得認可。陸輝牧師亦表示，新神學大樓會提供足夠的課室和學生宿舍，以應付未來十年的需要。

13. 對於有委員問及申請人會否出售或出租住宅發展項目，陸輝牧師表示現時仍未決定有關安排。陸輝牧師在回應另一名委員有關土地業權的問題時表示，該塊土地由伯特利會擁有，因此業權將由該會保留。

14. 就文件內申請人所提交的三個擬議建築設計，一名委員關注歷史建築是否可與新神學大樓融合。該名委員表示，雖然新神學大樓已從神學樓後移，但若與申請人之前所提交的另一建築設計比較，現時的玻璃幕牆設計建議實屬倒退。該名委員詢問擬議神學大樓的外牆是否可予改善，以便與神學樓更為融合。陳炳釗博士表示，申請人已提交不同計劃，以回應政府部門所關注的事宜。有關設計屬初步性質，待取得小組委員會的規劃許可後，申請人便會在諮詢古蹟辦後落實擬議神學大樓的建築設計，並把神學樓的保育管理計劃提交古蹟辦通過。此外，如古蹟辦所建議，有關要求也可納入契約修訂條款內。

15. 一名委員指出，根據申請人的建議，一半用地(東部)將用作神學院用途，而其餘用地則作住宅發展。神學院部分包括所保育的歷史建築和樓高八層的新神學大樓(以提供課室、飯堂及學生／職員宿舍等設施)。該名委員質疑擬議神學院的發展是否有足夠空間為學生提供舒適的學習環境。該名委員亦詢問申請人會否考慮藉減少擬議住宅發展的地盤面積而增加神學院的地盤面積，以便有更多空間可預留作教育用途。陸輝牧師在回應時表示，如與現時的神學院比較，擬議神學院發展會提供更臻完善的設施，包括提供圖書館、飯堂、演講室及學生宿舍。該等設施與其他高等教育院校所提供的設施相若。此外，課室的樓底高度將會增加，而神學院內大部分的露天地方(包括庭院和新舊大樓的天台)將會設計成花園，作靜態休憩用途。此舉可提供優質休憩用地，供學生和教職員使用。

[劉文君女士此時暫時離席。]

16. 一名委員問及伯特利神學院所開辦的課程的學費事宜，陸輝牧師在回應時表示每名學生須就學位課程每個學分繳付 700 港元，而深造課程每個學分則為 1,000 港元，僅約為香港理工大學的收費的三分之一。

17. 一名委員詢問現時由幼稚園和國際學校所佔用的建築物可否用以容納新增設施。陸輝牧師在回應時表示，有關建築物已有約 60 年樓齡，十分破舊，因此，更具成本效益的做法是興建新大樓，而非翻新舊有建築物。此外，為得以興建新神學大樓，一半用地會劃作住宅用途，為興建神學院提供經費。

18. 由於申請人的代表沒有其他意見，而委員再無提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，而小組委員會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝申請人的代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

19. 一名委員關注新神學大樓的設計及其與神學樓的融合，並表示須要求申請人提交第 16 條規劃申請，以便小組委員會可審核新神學大樓的設計。

20. 一名委員表示，由於這宗申請涉及把部分政府、機構或社區用地改劃作住宅發展，並增加用地的地積比率，因此任何涉及此類改劃用途地帶的申請須有充分理據支持。就此而言，該名委員認為須考慮有關土地由申請人在沒有任何政府資助的情況下購入，並根據原先契約准許作住宅用途。擬議神學院和住宅發展在規模上與附近環境並非不相協調。因此，該名委員支持這宗改劃用途地帶的申請。至於新神學大樓的外牆設計及其與二級歷史建築的融合問題，該名委員亦同意日後的重建項目須取得第 16 條申請的規劃許可，以便城規會可確保建築設計不存在協調問題。其他委員同意上述意見。

21. 秘書在回應一名委員的提問時表示，這宗申請是根據條例第 12A 條提出的改劃用途地帶申請。倘小組委員會同意這宗改劃用途地帶申請，規劃署會在根據條例把修訂項目刊憲供公眾查閱前提交分區計劃大綱圖的用途地帶修訂項目，以供小組委員會考慮。為分區計劃大綱圖的用途地帶擬備適當的修訂時，會顧及委員所關注的事宜，即保育二級歷史建築的需要，以及須審核新神學大樓的設計，以確保與神學樓和附近的住宅發展互相協調。九龍塘分區計劃大綱圖的擬議修訂會在提交小組委員會考慮後根據條例第 5 條刊憲，供公眾查閱。

[劉文君女士此時返回參加會議。]

22. 主席在回應一名委員的提問時表示，古蹟辦會於保育管理計劃內提供一套指引，以指示保育二級歷史建築的方法。指引內的原則和方法已參考一些廣為人知的文物保育約章和文件。其中一份約章規定，必須保護現存實物原狀與歷史信息。如與原先面貌或先前處理手法比較，所干預的結果應該恰當，但仍須分辨得到。

23. 一名委員表示，政府、機構或社區用地須保留用以提供政府、機構或社區設施，以滿足市民的需要。該名委員擔心批准這宗改作住宅用途的申請會為同類要求立下先例，因而減少為市民提供服務的政府、機構或社區用地和政府、機構或社區設施的供應。主席在回應時表示，由於用地由私人擁有，政府不可要求申請人提供政府、機構或社區設施以滿足公眾需要。此外，九龍塘區不乏政府、機構或社區設施。倘日後需求增加，規劃署會協助物色合適用地作政府、機構或社區用途。

24. 另一名委員備悉政府曾准許使用政府、機構或社區用地作住宅用途，以紓緩房屋短缺問題。該名委員關注把政府、機構或社區用地改作其他用途會導致擠迫都市中的低矮空間永久失去。改劃政府、機構或社區用地會鼓勵政府、機構或社區設施的經營者轉變政府、機構或社區用途以取得短期利益。這有違保留土地作社區用途的原意。秘書在回應時表示，政府曾就政府、機構或社區用地進行檢討，並建議改劃作住宅用途，作為增加房屋土地供應的措施。該等政府、機構或社區用地並無已規劃的發展時間表，亦無須再作政府、機構或社區用途。此外，改劃用途地帶的一個先決條件是政府、機構或社區設施足以為所屬地區的居民提供服務。秘書繼而表示，就申請所涉及的政府、機構或社區用地而言，規劃署認為申請人的建議不會造成負面影響，並且具有以其本身的資源來保育歷史建築的優點。供應單位以滿足房屋需求只是其中一個考慮因素。

25. 一名委員表示，考慮到申請地點原先的契約准許住宅用途和擬議住宅發展可用以資助伯特利神學院的運作，這宗改劃用途地帶申請可予以支持。然而，該名委員認為神學樓與新神學大樓之間應有足夠間距。該名委員亦詢問「財政可行性」是否申請的相關考慮因素；若然，申請人須提交有關財政可行性的證據／資料，以供小組委員會考慮。

26. 秘書在回應時引述榮裕發展有限公司就士丹頓街 H19 市區重建計劃所提出的司法覆核。秘書表示，在該宗司法覆核聆訊中，法官認為城規會適宜把市區重建局所推行的發展計劃的財政可行性納入考慮。倘城規會決定把財政可行性納入考慮，申請人須提供足夠證明，作為支持在財政上可行的理據。

27. 一名委員認為小組委員會在考慮這宗改劃用途地帶申請時不應過於側重擬議發展項目的財政可行性。該名委員表示，其他規劃考慮因素(包括擬議住宅發展與附近環境的融合和會否對鄰近地區造成負面影響)更為相關。此外，申請人所提出的建議(在沒有政府資助的情況下為二級歷史建築進行保育)實屬重建方案的規劃增益。基於上述原因，該名委員支持把部分政府、機構或社區用地改作住宅用途。

28. 一名委員亦同意擬議發展項目的財政可行性並非這宗改劃用途地帶申請的主要考慮因素。該名委員認為土地類別是考慮政府、機構或社區用地可否改作其他用途的相關因素。

29. 地政總署助理署長(港島)鄒敏兒女士詢問小組委員會在考慮規劃申請時會否顧及用地契約。主席在回應時表示，小組委員會應按個別情況考慮每宗規劃申請，並決定各個考慮因素(包括用地契約)所佔的比重。秘書補充說，用地契約一般是小組委員會的其中一個考慮因素。

30. 鄒敏兒女士在回應一名委員會的提問時表示，由於現行契約規定用地須作教育用途，申請人須申請修訂契約，並支付進行擬議發展項目所需的地價。

31. 主席總結說，基於神學樓得以保育，小組委員會大致支持這宗申請的重建方案。然而，委員關注因應保育二級歷史建築而落實的新建築物設計。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容。小組委員會決定：(i)建議對分區計劃大綱圖作出修訂，把用地的西部由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，並把最高住用地積比率訂為3倍和把建築物高度限制訂為八層(不包括地庫樓層)；以及(ii)建議對分區計劃大綱圖作出修訂，把用地的東部由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為合適的用途地帶，並在《註釋》內訂明須保育二級歷史建築，以及申請人須就用地的日後發展取得小組委員會根據第16條批出的規劃許可。當行政長官會同行政會議發還分區計劃大綱圖以作修訂後，《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/H18/16》的擬議修訂項目會在提交小組委員會通過後根據條例第5條刊憲。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲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/TY/120 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
青衣長輝路的政府土地開設動物寄養所
並附有辦公室及商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/120 號)

33. 秘書報告，英環香港有限公司是申請人的顧問之一。劉文君女士現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於劉女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意她沒有涉及直接利益，可留在會議席上。

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設動物寄養所並附有辦公室及商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 7 段；
- (d) 當局在三個星期的法定公布期內共接獲 147 份公眾意見書。其中一份意見由創建香港提交，對這宗申請表示支持，理由是對動物護理服務的需求日益增加、難以另覓用地，以及附近環境的概況，並建議提高擬議發展項目的建築物高度和地積比率。有一

名個別人士表示，由於狗隻不獲准進入鄰近的海濱長廊，因此期望城規會可考慮增設配套設施。另一名人士則建議在擬議發展項目內提供寵物主人培訓課程及寵物公園。其餘 144 份公眾意見均反對申請，理由是附近沒有足夠的停車位、申請地點現有公眾停車位的數目將會減少，以及預計擬議發展會對交通造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所載的評估，不反對這宗申請。對於公眾意見擔心批准這宗申請會導致公眾停車位減少，運輸署署長表示擬議發展將佔用申請地點的南部，而申請地點的北部則仍可保留作公眾停車場。此外，地政總署荃灣葵青地政專員會定期把附近的短期租約用地招標作停車場用途。因此，附近地區的整體停車設施供應將不受影響。至於有市民關注擬議發展項目會對交通造成負面影響，運輸署署長沒有從交通角度對申請提出負面意見。

35. 邢江洲先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點位於政府土地上，屬於以短期租約經營的收費公眾停車場(貨櫃車拖頭及拖架除外)的一部分。該收費公眾停車場已於申請地點經營五年。目前，整個公眾停車場有 60 個貨車停車位和 140 個私家車停車位，其中有 20 個私家車停車位和 60 個貨車停車位處於停車場南部。由於擬議發展項目只佔用停車場的南部，而北部將仍保留作公眾停車場用途，因此受影響的停車位數目並不多。另外，附近的公共屋邨有足夠的停車設施，而地政總署亦會定期把附近的短期租約用地招標作停車場用途。因此，附近地區的整體停車設施供應將不受影響。

36. 關於文件第 7.1.3(b)和 9.7 段提及地政總署定期以短期租約形式招標作停車場，地政總署助理署長(港島)鄒敏兒女士澄清，地政總署會把短期租約用地招標作臨時停車場，用地其後須按季續期。然而，當局不保證可為現時的收費公眾停車場經營者另覓用地作有關用途。

37. 運輸署助理署長(市區)李偉彬先生表示，附近地區現有的停車設施並未盡用。附近地區的整體停車設施供應足以應付

停車設施的需求。然而，倘有更多短期租約用地招標作公眾停車場用途，將有助應付需求。

商議部分

38. 一名委員就文件的圖 A-3 表示，申請地點的東南面設有貨物裝卸區，將導致長輝路交通頻繁。該名委員詢問往來擬議發展項目的車輛架次會否對附近道路網的交通造成重大影響。李偉彬先生在回應時表示，根據申請人所提交的交通影響評估報告，有關結果證明擬議發展項目不會對附近的交通造成負面影響。運輸署署長對交通影響評估報告的結果並無異議。

39. 一名委員原則上不反對這宗申請。這名委員建議公眾停車設施也可設於擬議發展項目內，並盡量在擬議發展項目的天台進行綠化，以提高擬議發展項目的景觀和視覺質素。

40. 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二零一六年九月七日止。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。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意食物及衛生局(下稱「食衛局」)局長的意見，即自當局於二零一零年給予政策上的支持後，食衛局局長和漁農自然護理署繼續只會對於本港促進和保護動物健康及福祉的非牟利工作(例如流浪動物管理、領養動物及動物福利教育)給予支持；

- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即倘若這宗規劃申請獲城規會批給許可，地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關以私人協約方式批地的申請。獲食物及衛生局在政策上給予支持和取得漁農自然護理署的支持，是申請以私人協約方式批地的先決條件。此外，準承批人必須在財政上有能力完成發展計劃，而地政總署在相關部門證明準承批人已有或將有足夠資金完成發展計劃後，才會處理批地申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。倘申請地點須作其他用途，地政總署不保證申請會獲批准或申請地點會獲保留；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即遵從《可持續建築設計指引》是申請豁免把非強制性／非必要機房及設備計入總樓面面積的先決條件。申請人並須遵從《建築物條例》的所有條文。屋宇署在收到申請人正式提交建築圖則供審批後，便會提出詳細的意見；
- (d) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點設置的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即除非水務監督給予書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或特色園景。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予書面同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即擬議動物寄養所須符合《公眾衛生(動物)(寄養所)規例》(第 139 章，附屬法例 I)內有關發牌和福利的標準；以及

- (g) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即一如策略性污水排放計劃 100 及 200 所顯示，申請地點位於現時淨化海港計劃的污水隧道保護區內。擬在策略性污水排放計劃 100 內進行的地盤勘測工程和擬在策略性污水排放計劃 200 內進行的建築工程(地盤平整工程、地基工程或挖掘地庫、豎井和隧道等)，必須根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 28/2003 號》在施工前提交土力工程處和渠務署，以供提出意見。

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

九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年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/K13/282 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍灣宏基街 3 號經營酒店(改建整幢現有工業大廈)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/282 號)

42. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司、LLA 顧問有限公司和英環香港有限公司是這宗申請的顧問，以下委員已就此項目申報利益：

林光祺先生]	現時與杜立基規劃顧問有限公司及
劉興達先生]	LLA 顧問有限公司有業務往來；
劉文君女士	—	現時與英環香港有限公司有業務往來

43. 秘書表示上述委員沒有涉及這宗申請，小組委員會同意他們並無涉及直接利益，可留在席上。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年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) 擬議酒店(改建整幢現有工業大廈)；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，相關政府部門並無提出反對或負面意見；
- (d) 在為期三個星期的法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，提意見人(包括一名觀塘區議員)支持申請，理由是批准這宗申請可支援香港的旅遊業，提供更多酒店房間，而且促進經濟發展之餘又不會帶來額外的交通流量。此外，申請地點原有的工場將會遷往區內另一處所，原有工人的工作得以保留；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請，並備悉有三份公眾意見表示支持申請。

45. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

46. 主席就宏光街 8 號有一宗同類申請作出提問，蕭爾年先生回應說，宏光街 8 號有四宗發展酒店的先前申請獲小組委員會批准。二零一零年，建築事務監督批准了一套改建整幢建築物以發展酒店的整體建築圖則。據實地視察所得，有關酒店發展尚未展開。

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。有關規劃許可的有效期至二零一六年九月七日止，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) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位、停車處、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；以及
- (c) 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。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約、豁免書或特別豁免書；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即酒店發展一般須提供中央空氣調節系統，申請人／認可人士須在設計階段挑選適當的位置設置鮮風入口，以免令未來佔用人面對不能接受的環境滋擾／影響；
- (c) 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負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須盡量在一樓、三樓、四樓及天台層的平台進行綠化，以改善有關發展的景觀；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即
 - (i) 須委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及加建建議，以證明完全符合《建築物條例》的現行規定；

- (ii) 有關根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，會在提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則；以及
- (f) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以證明擬議用途已獲建築事務監督批給許可。擬獲發牌照的範圍必須相連。所提供的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。民政事務總署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的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／九龍蕭爾年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／九龍王鳳兒女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/677 擬在劃為「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 A1(A1 工廠)
單位經營商店及服務行業(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/677 號)

49. 秘書報告，陳旭明測計師行有限公司是這宗申請的顧問，林光祺先生現時與該顧問公司有業務往來，已就此項目申報利益。由於林先生沒有涉及這宗申請，小組委員會同意他並無涉及直接利益，可留在席上。

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 10 段所詳載，相關政府部門並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，一名提意見人表示支持申請，但沒有說明理由。另一名提意見人指出申請處所附近的現有行人徑狹窄，擔心擬議銀行用途或會帶來更多人流；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對申請，並備悉有一份公眾意見表示支持申請。至於有公眾意見認為擬議銀行會帶來大量人流，而申請處所附近的現有行人徑狹窄，擔心擬議銀行用途或會帶來更多人流，當局曾徵詢運輸署署長的意見，他對擬議用途沒有意見。擬議銀行不大可能會帶來大量人流。

51. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

52. 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。有關規劃許可的有效期至二零一四年九月七日止，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) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供合適的耐火結構和設計，把擬議銀行和工業用途完全分隔，以及提供消防裝置

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；以及

- (b) 如在展開有關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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的擬議商店及服務行業(銀行)用途向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即須遵守城規會《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》所載的規定；
- (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及／或改建工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，包括：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和相關守則的規定提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》的規定設置耐火時效充足的隔火障，把申請處所與現有樓宇的其餘部分分隔；
 - (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 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
 - (iv) 申請人須留意，對於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請

地點上違反《建築物條例》的違例建築工程。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 7

其他事項

54. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。