

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年三月七日上午九時舉行的
第 507 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

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

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
彭偉成先生

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)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

李偉民先生

陸觀豪先生

何培斌教授

李律仁先生

陳祖楹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

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二零一四年二月二十一日第 506 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」)二零一四年二月二十一日第 506 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 16 條申請

[公開會議]

A/K1/244 擬在劃為「商業」地帶的尖沙咀金巴利道68、68A、70、70A、72、72A、72B及72C號興建分層樓宇，以及作商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/244 號)

3. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司、陳錦敏亞洲有限公司及莫特麥克唐納香港有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 一 香港大學交通運輸研究所(下稱「研究所」)所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基規劃顧問有限公司及莫特麥克唐納香港有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基規劃顧問有限公司有業務往來 |

4. 委員備悉，何培斌教授已就未能出席會議致歉，而劉興達先生尚未到席。委員亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而黃仕進教授及林光祺先生並無參與這宗申請。委員同意他們可留在會議席上。

5. 秘書報告，申請人於二零一四年二月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間預備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

6. 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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/558 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
旺角櫟樹街 37 號經營酒店、商店及服務行業，
並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/558 號)

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬經營酒店和商店及服務行業，並把地積比率限制由 9 倍略為放寬至 10.265 倍(包括支援設施)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

[梁宏正先生及劉興達先生此時到席。]

- (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，其中一份由個別人士提交，反對這宗申請，主要理由是擬議酒店發展會增加區內現時的交通負荷及行人流量；加上擬議酒店並無提供泊車位及上落客貨車位，因此會對附近工業樓宇的使用者帶來不便。提意見人亦認為擬議小型酒店對增加酒店供應並無幫助，而且不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。另一份公眾意見書由創建香港提交，提意見人基於交通及行人安全理由和有需要保留該用地興建房屋而反對申請。此外，提意見人亦關注放寬地積比率可能對視覺、景觀及空氣流通造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。對於有公眾意見認為擬議發展可能對區內的交通造成負面影響，運輸署署長原則上不反對這宗申請。至於提意見人關注放寬地積比率可能對視覺、景觀及空氣流通造成影響，這宗申請涉及把現有一幢樓高 15 層的工業樓宇整幢改建，因此不會導致該幢樓宇的實際體積有所增加。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計及視覺的角度而言，不反對這宗申請。至於該用地

的規劃意向，擬議酒店發展連地面一層的商店及服務行業用途亦有助淘汰區內的工業用途，而且從土地用途規劃的角度而言並非不可接受。旅遊事務專員支持擬議酒店發展，因為可增加酒店房間供應。

8. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 一名委員表示申請地點四周是工業樓宇，而擬議酒店發展有助淘汰區內的工業用途，因此該名委員支持這宗申請。

10. 另一名委員贊同上述意見。該名委員補充，把一幢現有工業樓宇原址改建的建議，不會導致該幢樓宇的實際體積有所增加。擬略為放寬地積比率只屬技術事宜，以便把一幢現有樓宇改建作酒店用途。因此，該名委員亦支持這宗申請。

11. 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。這項規劃許可的有效期至二零一八年三月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議發展的最大總樓面面積限為 1 716.62 平方米。任何樓面空間倘建造為或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，須計入總樓面面積內；
- (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；
- (c) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (e) 就上述(d)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區排污改善／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。」

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會同意擬議酒店發展項目的非住用地積比率及豁免把支援設施計入總樓面面積的建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准；
- (b) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，申請人須向地政處申請短期豁免書或修訂契約條件，以進行擬議用途。倘有關申請獲得批准，申請人須繳付地價及費用，以及遵守其他視乎情況而訂定的相關條款；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
- (i) 申請人須委聘認可人士及註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則，以證明擬議發展符合《建築物條例》及其相關規例，包括(但不限於)：
- i. 根據《建築物(規劃)規例》第 28 條，建築物在背後或旁邊須設有一條通道巷。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條，在計算地積比率及上蓋面積時，該通道巷不應計入地盤面積內；
- ii. 根據《建築物(規劃)規例》第 25 條，每幢住用建築物須在地盤範圍內有一幅空地，空地須位於建築物背後，或部分在背後部分在旁邊。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 25(2)條，任何住用建築物的任何部分不得建立在地盤的後面界線的 1.5 米範圍內；

- iii. 根據《建築物(規劃)規例》第 30、31、35(2)及 36 條，須在客房、廁所及洗衣房提供天然照明及通風設施；
 - iv. 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)的規定，提供足夠的逃生途徑；
 - v. 建築物任何部分的逃生途徑應能通往另一道規定的樓梯，而無須穿越一處規定的樓梯圍建物或一道規定的樓梯的梯台；
 - vi. 須為 14 樓設有足夠數目的樓梯；
 - vii. 根據《建築物(規劃)規例》第 41A、41B、41D 及消防安全守則的規定，提供足夠的消防和救援進出途徑；
 - viii. 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及消防安全守則的規定，提供足夠的耐火結構；以及
 - ix. 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，提供殘疾人士使用的通道及設施；以及
- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，而有關建議必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所訂的準則，以及相關政府部門均無異議。屋宇署會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》的規定提供詳細意見；

- (d) 留意運輸署署長的意見，他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／或任何禁止停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。建築物前的路面不會預留供擬議發展專用；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人／認可人士須在詳細設計階段挑選適當位置以設置中央空氣調節系統的鮮風入口，以免令未來佔用人面對不能接受的环境滋擾／影響。此外，由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定。有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署監管執行的消防安全守則 D 部第 6 章的規定；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見：
 - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件，以證明擬議用途更改事先已獲建築事務監督批給許可；
 - (ii) 擬議獲發牌照範圍必須相連；
 - (iii) 擬為有關賓館／酒店提供的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；以及
 - (iv) 在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，建築安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/559 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
旺角廣東道 1125 至 1127 號
經營酒店、商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/559 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬經營的酒店、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 8 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，當局收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，一份由毗鄰的福安工廠大廈業主立案法團提交，該立案法團關注擬議酒店發展可能對衛生、排污及交通造成負面影響。另一份公眾意見書由創建香港提交，該機構以交通與行人安全和有需要保留用地以供應房屋為理由，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。至於所接獲的公眾意見關注擬議發展可能對區內的交通和排污造成負面影響，運輸署署長、渠務署總工程師／新界南和環境保護署署長原則上不反對這宗申請。對於在衛生方面可能造成負面影響的憂慮，當局認為逐步淘汰區內不相協調的工業用途，可有助改善附近一帶的整體環境。食物環境衛生署署長不反對這宗申請。此外，

擬議酒店發展符合逐步淘汰區內現有工業用途的規劃意向。旅遊事務專員支持擬議酒店發展，理由是可提供更多酒店住宿。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 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二零一八年三月七日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，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) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所述的排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書或修訂契約條件，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) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，根據申請人提交的資料，擬議酒店的上蓋面積會超出《建築物(規劃)規例》第 20 條所訂的上限。至於申請書所述，根據該規例提出修訂上蓋面積的申請，僅可在提交建築圖則階段予以考慮。根據該規例第 23A 條就酒店寬免安排提交的申請，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但申請必須符合《認可人士、註

冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的準則，以及相關政府部門對申請均無異議。當局會在提交建築圖則階段，根據《建築物條例》給予詳細意見。申請人必須委任認可人士及註冊結構工程師提交圖則，證明符合《建築物條例》及其相關規例的規定，包括(但不限於)：

- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 28 條，建築物在背後或旁邊須設有一條通道巷。不過，根據該規例第 23(2)(a)條，在計算地積比率和上蓋面積時，這條通道巷不應納入地盤面積內；
- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 25 條，每幢住用建築物須在地盤範圍內有一幅空地，空地須位於建築物背後，或部分在背後部分在旁邊。而根據該規例第 25(2)條，任何住用建築物的任何部分不得建立在地盤的後面界線的 1.5 米範圍內；
- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 30、31、32 及 36 條的規定，申請人須在客房(包括面向後巷的客房)及廁所提供天然照明及通風設施；
- (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)、41A、41B 及 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，申請人須提供足夠的逃生途徑及消防和救援進出途徑；
- (v) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》，申請人須提供足夠耐火結構(包括建築物之間的防火分隔)；以及
- (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，申請人須為殘疾人士提供通道及設施(包括提供可供殘疾人士使用的客房)；

- (c) 留意運輸署署長的意見，運輸署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／或任何禁止停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。沿路路面亦不會預留地方供擬議發展專用；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人／認可人士作詳細設計時，須挑選適當的位置設置空氣調節系統的鮮風入口，以免日後佔用人受到不能接受的環境滋擾／影響；由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章的規定；以及
- (f) 留意總主任(牌照)的意見：
 - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件，以證明擬議用途更改事先已獲建築事務監督批給許可；
 - (ii) 擬獲發牌照範圍必須相連；
 - (iii) 擬於該賓館／酒店關設的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；以及
 - (iv) 牌照事務處接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築安全組及消防安全分組將進行視察，然後訂定發牌規定；以及
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，酒店經營者須自行提供廢物收集服務。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議解答委員的詢問。阮女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/742 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
長沙灣大南西街 609 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/742 號)

17. 秘書報告，LLA 顧問有限公司是申請人的顧問。林光祺先生和劉興達先生已就此議項申報利益，理由是他們現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來。由於林先生和劉先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 擬經營的酒店；
- (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，當局收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，一份由所涉工業及辦公室樓宇的租戶以個人名義提交，另一份由創建香港提交。反對理由是他們關注到土地用途不相協調、荔枝角缺乏旅遊設施、交通影響、立下不良先例、失

去寫字樓用地、影響就業機會，以及諮詢期過短；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。至於所接獲的公眾意見關注土地用途不相協調、是否宜作酒店發展、交通影響、影響就業機會和諮詢期過短，當局認為擬議發展與長沙灣工業／商貿區的其他發展互相協調。旅遊事務專員支持這宗申請，理由是擬議酒店發展可為遊客提供更多元化的住宿設施。在交通方面，申請人所進行的交通影響評估顯示，擬議酒店發展不會對鄰近道路網造成負面交通影響，運輸署署長因此不反對這宗申請。在影響就業機會方面，應留意擬議酒店發展亦會帶來不同就業機會。至於諮詢期過短，這宗申請已按照《城市規劃條例》的規定公布，供公眾查閱。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 秘書從申請人提交的文件中留意到，擬議酒店發展的總樓面面積倘包括支援設施在內，會超逾現有建築物的總樓面面積(即 6 824 平方米)。為確保擬議發展不會導致現有樓宇的實際體積增加，因此會一如文件第 12.2 段條件(a)所建議，擬把最大總樓面面積限為 6 824 平方米。倘目前計劃出現重大改變，申請人或須提交新的申請。

21. 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二零一八年三月七日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，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) 擬議發展的最大總樓面面積限為 6 824 平方米。任何樓面空間如建造為或擬用作《建築物(規劃)規

例》第 23A(3)(b)條所指明的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；

- (b) 提供消防裝置及滅火水源，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。」

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及把支援設施豁免計入總樓面面積內。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 向地政總署九龍西區地政專員申請豁免書或修訂契約，以進行擬議酒店用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條就酒店寬免安排提交的申請，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的準則。申請人須為每間酒店客房提供天然照明及通風設備，並根據《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道及設施。此外，申請人須根據《建築物條例》委任一名認可人士提交建築圖則以供審批；
- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)就《旅館業條例》的發牌規定所提出的意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，須根據屋宇署發出的《2011 年建築物消防安全守則》設置緊急車輛通道；

- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須就擬議酒店二樓的食肆向該署申領適當的牌照／許可；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請地點附近現設有一條地下煤氣輸送管；對於接近煤氣輸送管的發展項目來說，有關項目倡議者／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工程範圍附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置。倘有關發展在設計及施工階段須進行挖掘工程，須與氣體喉管保持最少後移距離。申請人亦須留意該署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

[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詢問。沈先生於此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/452 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的
荃灣荃灣市地段第 126、137、160 及 363 號及
毗連政府土地進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/452C 號)

23. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的一家附屬公司 **Tippon Investment Enterprises Ltd.**提交。盧緯綸建築規劃有限公司、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)均為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 現時與艾奕康公司有業務往來

何培斌教授 — 現時與艾奕康公司有業務往來

- 劉文君女士 — 現時與新鴻基公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與新鴻基公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與新鴻基公司、盧緯綸建築規劃有限公司和英環公司有業務往來

24. 委員備悉，何培斌教授已就未能出席會議致歉，而劉文君女士尚未到席；申請人要求延期考慮這宗申請；由於黃仕進教授並未涉及這宗申請，他可以留在席上。委員亦備悉林光祺先生和劉興達先生的利益，並同意林先生和劉先生可以留在席上，但應避免參與討論。

25. 秘書報告，申請人於二零一四年二月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間作進一步地盤勘測，收集相關數據和更新環境評估，以便環境保護署覆核；以及蒐集和核實相關資料，就相關技術評估作出相應更改，以回應運輸署和渠務署所提出而尚未處理的意見。

26. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/453 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
荃灣傳屋路 13 至 17 號(葵涌市地段第 169 號)
進行辦公室發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/453A 號)

27. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的一家附屬公司 **Starrylight Ltd.**提交。陳錦敏亞洲有限公司、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和新鴻基建築設計有限公司均為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 黃仕進教授 | — | 香港大學交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由陳錦敏亞洲有限公司贊助 |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與新鴻基公司和英環公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與新鴻基公司和英環公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與新鴻基公司有業務往來 |

28. 委員備悉，何培斌教授已就未能出席會議致歉，而劉文君女士尚未到席；申請人要求延期考慮這宗申請；由於黃仕進教授並未涉及這宗申請，他可以留在席上。委員亦備悉林光祺先生和劉興達先生的利益，並同意林先生和劉先生可以留在席上，但應避免參與討論。

29. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年二月二十日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備量性

資料，以回應運輸署署長和警務處處長就交通影響事宜所提出的意見。

30. 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有一個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

香港區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/399 擬在劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的灣仔摩理臣山道 9 號天樂廣場地下(部分)、一樓(部分)及二樓(部分)經營商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/399 號)

簡介和提問部分

31. 秘書報告，申請人於二零一四年二月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

32. 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有兩個月時

間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

[劉文君女士此時到席。]

九龍區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/250 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍土瓜灣道 307 號潮樓一樓 E 商舖及 F 商舖
闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/250 號)

33. 秘書報告，申請人於二零一四年二月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間蒐集並提供進一步資料，以回應有關建築物各擁有人對於保安問題的憂慮。這是申請人首次要求延期。

34. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/210

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺東翼及西翼的四樓(部分)和五樓(部分)增設靈灰龕
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/210E 號)

35. 秘書報告，主席凌嘉勤先生已就此議程項目申報利益，因為其親屬的骨灰和紀念靈位牌存放在法藏寺。委員備悉，規劃署已要求延期考慮這宗申請；由於凌嘉勤先生涉及直接利益，委員同意凌先生應就此議項暫時離席。由於主席須暫時離席，副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生此時暫時離席。]

36. 劉文君女士亦就此議項申報利益，理由是她現時與申請人的顧問萊坊測計師行有限公司有業務往來。由於劉女士沒有參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

37. 秘書表示，申請人申請規劃許可，要求在法藏寺的四樓和五樓增設靈灰龕。由二零一二年九月二十日至今，小組委員會已五度延期考慮有關申請，讓申請人有時間進行所需的技術評估，並就相關政府部門提出的意見擬備回應資料。在上次於二零一三年九月二十七日延期之後，申請人的代表已就運輸署的意見提交回應。

38. 秘書表示，小組委員會於二零一三年十二月十三日曾考慮一宗第 12A 條申請(編號 Y/KC/3)，涉及把位於葵涌的一塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，作擬議靈灰安置所發展。經商議後，小組委員會決定部分同意這宗申請，但要求規劃署研究就「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶適宜施加的發展限制，以供小組委員會考慮。因應小組委員會的要求，規劃署現正根據香港和外國現有靈灰安置所的情況，研究適用於該用地的發展參數。該研究的結果也可為評估作靈灰安置所用途的同類申請提供參考。

該研究已接近完成，其結果暫定在二零一四年三月二十一日提交小組委員會考慮。

39. 秘書繼續表示，鑑於該研究快將完成，有關結果可能會為評估這宗申請提供相關參考，規劃署要求小組委員會延期一個月就有關申請作出決定，以便向小組委員會提交研究結果，供委員考慮。

40. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求延期對這宗申請作出決定。小組委員會同意在是次會議日期起計一個月內(即暫定在二零一四年三月二十一日小組委員會考慮研究結果的同一會議)，把這宗申請提交小組委員會考慮。

[凌嘉勤先生此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/112 擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多個海旁／私人地段及毗連政府土地進行綜合發展(包括住宅、商業、酒店、政府、機構或社區用途、公眾停車場和碼頭(登岸梯級))，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/112 號)

41. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)、雅邦規劃設計有限公司和劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司均為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 香港大學交通運輸研究所所長，該研究所有一些活動由奧雅納贊助

何培斌教授 — 現時與劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司有業務往來

林光祺先生 — 現時與奧雅納和雅邦規劃設計有限公司有業務往來

劉興達先生 — 現時與奧雅納和劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司有業務往來

42. 委員備悉，何培斌教授已就未能出席會議致歉，以及申請人要求延期考慮這宗申請；由於黃仕進教授、林光祺先生和劉興達先生並未涉及這宗申請，委員同意他們可以留在席上。

43. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年二月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應各政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

44. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/307 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘德雲道 6 號的建築物高度限制，以便在擬議住宅發展內闢設一層地庫作兩個停車位和附屬機房用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/307 號)

45. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。劉興達先生已就此議項申報利益，理由是他現時與該顧問有業務

往來。由於劉先生沒有參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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) 擬略為放寬建築物高度限制，以便在擬議住宅發展內闢設一層地庫作兩個停車位和附屬機房用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，當局收到一份公眾意見書，提意見人認為無須闢設一層地庫作停車用途，理由是附近住宅發展的旁邊一般都會提供停車位。另外，擬議地庫可能會對擬議住宅發展的結構安全及保養造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。對於有公眾意見關注擬議住宅發展的結構安全及保養事宜，屋宇署總屋宇測量師／九龍指出，申請人須就擬議住宅發展提交建築圖則，該署在審核建築圖則時，會充分考慮結構安全問題。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 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二零一八年三月七日止。除非在該日期前，現

時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，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) 為擬議發展設計並闢設車輛通道及停車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，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和保護樹木的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 須就擬議發展向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約，並根據契約向該署申請同意書。申請人須留意該地政專員的意見，即使這宗申請獲城規會批給規劃許可，現階段也不能保證修訂契約和根據契約的同意書獲得批准，理由是該署須按個別情況考慮每宗個案。倘地政總署以業主的身分全權酌情批准有關修訂契約和同意書的申請，將會附加條款及條件，包括規定申請人繳付適當的地價；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-2 列出如何根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條就停車處、附屬斜路及設施訂定準則；地下私家車停車場或可獲豁免全部總樓面面積，而地面私家車停車場或只可獲豁免一半總樓面面積；在評估停車位可否不計入總樓面面積時，建築事務監督會參考《香港規劃標準與準則》及運輸署署長的意見，而任何超出規定的停車位及附屬空間(例如斜路及行車道)均須計入總樓面面積；是否就非強制性／非必要機房及服務等批給總樓面面積寬免，須視乎申請人有否履行相關作業備考所載有關的接受準則、詳細規定、先決條件及整體總樓面面積上限等；以及申請人須根據《建築物條例》委

任一名認可人士提交建築圖則，以供建築事務監督審批；包括：

- (i) 參照《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011 年建築物消防安全守則》B 部，提供足夠的火警逃生途徑，特別是須在地庫樓層設置兩個出口；
 - (ii) 參照《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供足夠的通道及設施；
 - (iii) 參照《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》C 部，提供足夠的耐火結構；以及
 - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 28 條，為住用建築物闢設通道巷；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。另外，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 章的規定；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應盡量在地面進行綠化(特別是在有關發展的臨街面)，以改善擬議發展的景觀及視覺質素。申請人應建議在地面栽種植物而非設置盆栽，以美化環境。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/308 為批給在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘雅息士道 14 號
開設臨時「學校(幼稚園及幼兒中心)」的
規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/308 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士表示，文件第 8 頁的替代頁已於會上呈閱，供委員參考。林女士表示，文件第 8.1.1(e)段已被刪除，以反映地政總署九龍東地政專員最新提出的意見。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作「學校(幼稚園及幼兒中心)」用途的臨時規劃許可(申請編號 A/K18/281)續期；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段，有關意見撮錄如下：
 - (i) 地政總署九龍東地政專員反對這宗申請，認為把申請處所作「學校(幼稚園及幼兒中心)」用途違反規管有關地段的契約條款。地政總署九龍東地政專員就先前一宗規劃申請(編號 A/K18/281)提出意見時，指出申請用途違反契約條款。根據契約規定，申請人須就學校用途向地政總署署長申請許可。然而，該署並無接獲有關申請。基於上述理由，這宗涉及「學校(幼稚園及幼兒中心)」用途的續期申請不可接受；

- (ii) 運輸署署長不認同擬議學校用途不會對交通造成負面影響，並從交通工程的角度，認為現階段不應接納這宗申請。他亦指出，現時在雅息士道附近的學校已引致大量路旁上落活動，因為在學校的繁忙時段經常有私家車接送學生，對交通造成不當的干擾。申請人所提交的交通影響評估並無建議採取緩解措施來避免在學校繁忙時段的交通情況惡化。交通影響評估所述的道路及路口容車量屬理論性質，未能解釋現時日趨頻繁的路旁上落活動。申請人建議在上學及放學時段調派人員管理交通，未能釋除運輸署署長就學校持續運作對交通產生負面影響的憂慮。運輸署署長維持先前的意見，申請人須提出進一步緩解措施，以盡量減低對交通的影響；以及
- (iii) 從交通政策的角度而言，警務處處長對這宗續期申請有所保留，理由是現時九龍塘區的學校網絡已面對嚴重的交通問題，特別是在上學及放學時段。此外，現時九龍塘區的學校網絡造成大量路旁上落活動，不但對附近地區的次要道路造成不良影響，亦阻礙主要道路(即窩打老道)，特別是在早上的繁忙時段。申請所涉用途是導致該處上落客貨活動頻繁的原因之一，因此申請人有責任採取緩解措施，以盡量減低對交通造成的負面影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲八份反對申請的公眾意見書，分別由九龍城區議員何顯明、鄰近居民、毗鄰幼稚園及其家長教師會、聲稱代表鄰近居民的顧問及一名個別人士提交。主要意見撮錄如下：
- (i) 九龍塘區的幼稚園數目已達飽和，影響該區的住宅特色。此外，該區的學校供應過剩，無需開設新的學校或幼稚園；

- (ii) 現時九龍塘有過多學校(包括幼稚園)。該區的道路在繁忙時段的行車量已超出其實際容車量，理由是經常有私家車接載學生在路旁上落，不但令交通情況惡化，並威脅／危害學生、行人及居民的安全及健康。該幼稚園校舍位處連接該區金巴倫道、雅息士道及舒梨道直達交通的樽頸位，因此會令區內的交通擠塞情況惡化；
 - (iii) 申請人提交的交通影響評估並無考慮交通擠塞問題；發展項目已對在街道以外地方泊車及行人安全構成問題；以及申請人沒有提出緩解措施。一名提意見人所進行的交通調查發現了多個交通問題，包括學生在幼稚園校舍外上落、環境及安全問題、該區學車人士所造成的影響，以及在幼稚園前方的交通擠塞問題。倘上述交通問題未獲妥善解決，基於交通理由，這宗申請不應獲接納；以及
 - (iv) 行車量增加令該區受空氣及噪音污染影響，危害附近地區的學生及居民健康，因此這宗申請不應獲批准；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。
- (i) 運輸署署長不認同擬議學校用途不會對交通造成負面影響，並從交通工程的角度，認為現階段不應接納這宗申請。他亦指出，申請人並無在交通影響評估提出有效的緩解措施來減少幼稚園所引致的路旁上落活動；
 - (ii) 從交通政策的角度而言，警務處處長對這宗續期申請有所保留，理由是現時九龍塘區的學校網絡已面對嚴重的交通問題，特別是在上學及放學時段；

- (iii) 考慮到擬議用途可能對交通造成負面影響、申請人並無提出緩解措施解決交通問題、運輸署署長提出反對意見及警務處處長對規劃許可續期申請有所保留，規劃署認為這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 23A 「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 23A」)所載的評審準則。此外，申請人未能履行先前一宗規劃申請(編號 A/K18/281)的規劃許可附帶條件，即落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議。就此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 34B 「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」，因為申請人並無盡力履行規劃許可附帶條件。就對上一宗申請而言，申請人須根據契約條款，就申請地點的學校用途向地政總署九龍東地政專員申請許可，但申請人在過去三年並無向地政總署提交任何申請。就此，地政總署九龍東地政專員反對這宗續期申請；以及
- (iv) 自經修訂的城規會規劃指引編號 23A 於二零一一年三月頒布以來，有四宗申請遭拒絕，主要理由是擬議學校／幼兒中心發展項目不符合城規會規劃指引編號 23A，因為預計會對交通造成負面影響、申請人沒有提出有效措施來緩解交通影響，以及批准申請會為區內的同類申請立下不良先例。

51. 林秀霞女士在回應主席的提問時表示，與二零一一年獲核准的方案相比，幼稚園的規模沒有改變。

52. 主席詢問申請人提交的交通影響評估有何不足之處。運輸署總工程師／交通工程(九龍)彭偉成先生表示，運輸署認為申請人所提交的交通影響評估未能符合該署的要求，理由如下：(i)交通影響評估所述的道路及路口容車量屬理論性質，未能解釋現時日趨頻繁的路旁上落活動。附近地區的路旁上落活

動大幅降低道路容車量；以及(ii)申請人並無提出措施，確保所有上落客貨活動只限在校園內進行，以盡量減低對交通的影響。

53. 由於學校已開辦三年，主席詢問申請人有否採取措施鼓勵更多學生乘搭校車，以減少由私家車引致的交通量。林秀霞女士表示，申請人只在申請書提供乘搭校車的學生人數。

54. 一名委員表示，幼稚園及幼兒中心是導致九龍塘出現交通擠塞的主因。由於這宗申請所涉的幼稚園已開辦六年，該名委員詢問運輸署在過去數年有否察覺區內交通情況出現變化，以及運輸署曾否就九龍塘區進行全面的交通影響評估。彭偉成先生在回應時表示，申請人須就涉及幼稚園及幼兒中心用途的規劃申請進行交通影響評估，證明擬議發展不會對區內交通造成負面影響。彭先生續稱，運輸署並無就九龍塘區進行全面的交通影響評估，但會定期監察區內交通情況。

55. 一名委員備悉幼稚園的規劃許可期限即將屆滿，因此詢問倘小組委員會拒絕這宗續期申請，學校是否需要停辦。秘書在回應時表示，學校負責人須向教育局申請學校註冊，而當局會向學校負責人發出學校註冊證明書。一般來說，學校註冊證明書的有效期會於學年完結時屆滿。因此，即使小組委員會拒絕這宗規劃許可續期申請，學校亦不會即時停辦。秘書續稱，申請人須提交進一步資料，回應運輸署及警務處處長對交通問題的關注。

商議部分

56. 一名委員認為運輸署應就九龍塘區進行全面的交通調查及評估。評估結果可供小組委員會參考，以便考慮日後擬在該區開設幼稚園及幼兒中心的申請，以及申請人應否採取緩解措施改善區內交通。兩名委員對此表示贊同。

57. 一名委員表示，就其他涉及幼稚園用途的同類續期申請而言，規劃署須提醒申請人進行交通影響評估，證明擬議發展不會對區內交通造成負面影響。另一名委員對此表示贊同。

58. 秘書在回應一名委員的提問時表示，學校須符合相關政府部門(包括規劃署)的要求，方會獲發學校註冊證明書。倘有關規劃許可失效，當局亦可能會容許學校繼續開辦至學期完結，因此學生不會即時受到影響。

59. 為回應運輸署及警務處處長的關注，小組委員會同意規劃署及運輸署應就交通影響評估的修訂事宜聯絡申請人，而城規會可在第 17 條覆核申請階段考慮有關交通影響評估。

60. 有委員建議運輸署應就九龍塘區進行全面的交通研究，彭偉成先生在回應時表示，運輸署一直監察區內交通情況，並採取交通管理措施，以盡量減低九龍塘區的交通擠塞問題。他亦表示，申請人有責任進行交通影響評估，以說明擬議發展會否對區內交通造成負面影響，並建議所需的緩解措施。

61. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請人提交的交通影響評估不可接受。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 23A，因為預計會對交通造成負面影響，以及申請人沒有提出有效措施來緩解交通影響；以及
- (b) 倘並無妥善有效的措施解決對交通造成的影響而批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題惡化。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞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 15

其他事項

62. 餘無別事，會議於上午十時十分結束。