

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一四年四月二十五日上午九時舉行的

第 510 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

林光祺先生

霍偉棟博士

劉文君女士

梁宏正先生

劉興達先生

邱浩波先生

葉德江先生

運輸署助理署長(市區)

彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)

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(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

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

楊偉誠先生

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
任雅薇女士

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二零一四年四月四日第 509 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」)二零一四年四月四日第 509 次會議記錄草擬本無須修改，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。

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H17/2 申請修訂《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/13》，把香港深水灣道 3 號的申請地點由「住宅(丙類)3」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，並把建築物高度限制訂為一層開敞式停車間上加三層及不超過主水平基準上 191.56 米
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H17/2 號)

3. 秘書報告，張孝威先生已就此議項申報利益，因為他曾參與先前申請地點已拆卸 Lynx Hill 發展項目(下稱「Lynx Hill」)的建築圖則審批工作。委員認為張先生不涉及直接利益，並備悉他因事未能出席會議。

4. 秘書進一步報告，當局於二零一四年四月二十四日接獲布力徑 3 號註冊土地擁有人的來信，就這宗申請提出意見。由於當局是於這宗申請的法定查閱期的首三個星期後才接獲該份公眾意見書，根據《城市規劃條例》的規定，該份意見書應被視為不曾作出。

簡介和提問部分

5. 港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島姚昱女士，以及申請人代表 Mr. Kenneth To 及 Mr. David Fok 於此時獲邀到席上。

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／港島姚昱女士向委員簡介這宗申請的背景。姚昱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：

[劉興達先生於此時到席。]

- (a) 申請人建議把申請地點由「住宅(丙類)3」地帶(最高建築物高度限為一層開敞式停車間上加三層、最高地積比率為 0.75 倍及最大上蓋面積為 25%)，改劃為新的「住宅(丙類)10」支區，並把建築物高度限制訂為一層開敞式停車間上加三層及不超過主水平基準上 191.56 米，其最高地積比率及最大上蓋面積則不變；

[林光祺先生於此時到席。]

- (b) 申請地點位於斜坡，在高度上相差約六米(即北面約主水平基準上 181 米及南面約主水平基準上 175 米)。深水灣道北面較遠處是布力徑建築羣，建築物高度普遍為三至四層不等。與深水灣道以南的地區比較，布力徑建築羣較高約 10 至 16 米；
- (c) 申請地點涉及先前一宗第 12A 條申請(編號 Y/H17/1)，擬把申請地點由「住宅(丙類)3」地帶改劃為新的「住宅(丙類)10」支區，其最高建築物

高度為三層(連開敞式停車間)及不超過主水平基準上 187.82 米。該宗申請於二零一三年十一月八日被小組委員會拒絕，理由是建築物高度限制為一層開敞式停車間上加三層的現有「住宅(丙類)3」地帶實屬恰當，並與附近的土地用途互相協調。把「住宅(丙類)3」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶的建議，並沒有充分的規劃理據支持；把建築物高度限制為三層(包括開敞式停車間)及主水平基準上 187.82 米的改劃用途地帶建議，會限制申請地點上的發展／重建項目在設計上的靈活性；以及批准改劃用途地帶的申請會令對在同一特別發展管制區內劃為「住宅(丙類)3」地帶的其他用地所施加的規劃管制不一致。

申請人的主要理據

- (d) 雖然先前申請於二零一三年十一月八日被小組委員會拒絕，但一名委員在該次會議上表示，「由於申請地點位於風景優美的山區，根據公眾的觀點，申請地點的加高地台設計會造成視覺影響」。為回應該名委員的意見，現建議在這宗申請中保留「一層開敞式停車間上加三層」的建築物高度限制，但會在原有的建築物高度限制上加入「不超過主水平基準上 191.56 米」的額外限制；
- (e) 擬議建築物高度限制已在各項因素之間取得適當平衡，這些因素包括保護宜人景物、確保日後發展互相協調、容許設計具彈性，以及顧及特別發展管制區的規劃管制；

政府部門的意見

- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，現行的建築物高度限制做法一致，並與區內特色互相配合，加上施加地積比率及上蓋面積限制，令該區的宜人景物和特色得以妥善和有效保存。申請人尚未提供充分的理由，以支持施加主水平基準上 191.56 米的額外建築物高度限制；

[劉文君女士於此時到席。]

- (g) 屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，根據《建築物條例》，他對這宗申請沒有意見。至於住宅屋宇的樓層高度，倘地面層不超過 4.5 米及上層不超過 3.5 米，所涉建築圖則在正常情況下一般會獲接納；

公眾意見

- (h) 當局接獲 100 份涉及這宗改劃用途地帶申請的公眾意見書。當中 99 名提意見人支持改劃建議；餘下一名提意見人則認為應就申請地點施加更嚴格的建築物高度限制。他們主要認為應維持該區的現有建築物高度輪廓。在現行管制下，擬議重建項目或會造成負面的視覺影響，並影響從附近遠足徑眺望的景觀。此外，一些提意見人認為多加一層開敞式停車間，只旨在提高擬議住宅重建項目的整體高度；

規劃署的意見

- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持申請。有關評估內容撮述如下：
- (i) 城規會慣常會為低層低密度的住宅地帶施加建築物高度限制(以樓層數目計算)。至於申請地點，由於毗鄰四周沒有特別或重要公眾景觀須予保留，故無須施加從主水平基準起計算的額外高度管制。為申請地點訂定的現有建築物高度限制(以樓層數目計算)已足夠。沒有充分的規劃理據支持把申請地點由「住宅(丙類)3」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶的建議；
- (ii) 除申請地點外，在同一特別發展管制區內另有八幅「住宅(丙類)3」用地亦受相同的法定發展限制規管。為申請地點訂定從主水平基準起計算的額外建築物高度限制，會為該特別發展

管制區內的其他用地立下先例，導致為各幅用地所施加的規劃管制不一致；

- (iii) 從主水平基準起計算的擬議建築物高度限制，是根據建築事務監督先前核准的一套建築圖則上所示的擬議建築物高度而訂定。這宗申請的擬議建築物高度限制和先前申請所施加的限制，對設計靈活性所造成的影響，並無多大分別；以及
- (iv) 除法定規劃管制外，尚有其他行政管制措施，例如土地契約的設計、規劃及高度條款和《建築署條例》的樓層高度規定，可確保設計得宜，以免出現濫用情況。儘管如此，小組委員會在上一次會議上關注到擬議屋宇重建項目的加高平台或撐柱結構設計並不理想。為解決這項關注事宜，城規會秘書處已要求相關政府部門(包括規劃署、地政總署及屋宇署)在詳細設計階段跟進相關事宜。

7. 主席繼而邀請申請人代表闡釋這宗申請。Mr Kenneth To 借助投影片陳述以下要點：

[霍偉棟博士於此時到席。]

- (a) 雖然上一宗改劃用途地帶的申請被小組委員會拒絕，但申請人決定再次提交申請，因為他相信擬在申請地點進行的屋宇重建項目會對現有宜人景物構成威脅；
- (b) 申請地點位於布力徑建築羣的南鄰。然而，所涉特別發展管制區只涵蓋申請地點及南面較遠處的其他「住宅(丙類)3」地帶，但不包括布力徑建築羣。因此，在行政規劃管制方面，申請地點被不合理地與布力徑建築羣區分；
- (c) 在法定規劃管制方面，申請地點位於壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)3」地帶內。相

對來說，布力徑建築羣則位於山頂區分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)1」地帶內，地積比率限為 0.5 倍及建築物高度限為三層(連開敞式停車間)。這些限制較申請地點的限制嚴格；

- (d) 為山頂區分區計劃大綱圖施加建築物高度限制的理據，普遍較為壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」地帶施加的限制詳盡。舉例來說，前者的理據包括保留眺望山脊線的景觀，以及保留山頂區的特色及整體景物，以供公眾欣賞。相對來說，後者的《說明書》述明，在圖則上為「住宅(丙類)」地帶施加建築物高度限制，只是要「保存該區現有的宜人景物和特色」及「維持該處一帶開闊的視野」；
- (e) 先前申請地點已拆卸的 **Lynx Hill** 是配合區內地形而設計的，與布力徑建築羣互相協調。一名委員在考慮上一宗改劃用途地帶的申請時，亦對先前 **Lynx Hill** 的巧妙設計表示欣賞。與之相比，擬議重建項目的設計在配合附近環境方面或不如 **Lynx Hill**；
- (f) 至於擬議重建項目的最新情況，地政總署於二零一四年二月同意一項契約修訂，以「除一層開敞式停車間外，最高可建三層」取代 35 呎的建築物高度限制。此外，申請人最近才得知，根據最新獲核准的建築圖則，擬議重建項目的主天台水平已由主水平基準上 191.56 米增加至 191.86 米。因此，擬議重建項目會較 **Lynx Hill** (高度為主水平基準上 187.82 米)高約四米；
- (g) 在擬議重建項目的整體建築物高度方面，加高平台設計是備受關注的事宜。在圖則的「住宅(丙類)3」地帶內，有其他須豎設撐柱或進行回填的住宅發展獲得批准，例如淺水灣道 16 號、深水灣道 79 號，以及壽臣山道 9 號第 13 座。在考慮先前的改劃用途地帶申請時，小組委員會的三名委員亦對申請地點採用加高平台設計表示關注；

- (h) 就平台是否加高及不同的加高幅度而高，擬議重建項目可能出現四個情況。估計擬議重建項目的主天台高度介乎主水平基準上 187.82 米至 199.7 米。倘其建築物高度增至主水平基準上 199.7 米，便會對視覺造成負面影響；
- (i) 倘不加高平台，並假設採取屋宇署就樓層高度所訂定的最新做法，估計擬議重建項目的建築物高度(至主天台水平)約為主水平基準上 191.56 米。申請人及支持這宗申請的提意見人均認為此高度合理及可以接受；
- (j) 雖然規劃署表示現行的行政管制措施，例如設計、規劃及高度條款可確保設計得宜，但公眾不能參與契約修訂程序。此外，行政管制措施或沒有法定規劃管制措施那麼有效。舉例來說，契約並無禁止豎設撐柱，只表明不予鼓勵。契約亦准許用地擁有人申請豁免一些發展限制；
- (k) 在批准建築圖則方面，屋宇署只表示在「正常情況」下，倘地面層及上層的最高樓層高度分別不超過 4.5 米及 3.5 米，一般會獲接受，但並無指明何謂正常情況。公眾不會知道屋宇署如何評估加高平台，以及會否以城市設計考慮因素作為拒絕理由。此外，公眾亦無法知悉最新獲核准的發展方案。因此，圖則是唯一有效的工具，可用以阻止採用不理想的加高平台／撐柱設計；
- (l) 就建議拒絕理由(a)而言，規劃署認為建築物高度限制為一層開敞式停車間上加三層的現有「住宅(丙類)3」地帶實屬恰當，並與附近的土地用途互相協調。然而，由於擬議重建項目的建築物高度介乎主水平基準上 187.82 米至 199.7 米，因此未能確定「恰當及互相協調」的字眼是否適用於這範圍內所有估計的各個建築物高度；
- (m) 雖然規劃署認為沒有充分的規劃理據支持擬議改劃申請，但他認為城市設計考慮因素已是一個充分的

理由。此外，當局不應漠視 99 名提意見人的支持意見，以及其他附近居民和大眾市民就擬議重建項目建築物高度所表示的關注；

- (n) 自提交上一宗改劃用途地帶申請以來，用地擁有人一直就擬議重建項目與相關政府部門保持積極聯絡。截至二零一四年二月，有關契約修訂已予執行，用地擁有人已繳付約兩億元的地價；
- (o) 倘提高申請地點擬議重建項目的建築物高度，沿布力徑的其他住宅發展的擁有人亦可能會嘗試把其發展項目重建得更高，以致未能維持該區的現有建築物高度輪廓；
- (p) 就建議的拒絕理由(b)而言，規劃署擔心批准這宗改劃用途地帶的申請，會為同一特別發展管制區內劃為「住宅(丙類)3」地帶的其他用地立下先例，導致為各幅用地所施加的規劃管制不一致。然而，須注意的是，申請地點在高度、公眾景觀及附近的發展環境方面，均與同一特別發展管制區內其他「住宅(丙類)3」地帶有很大分別。申請地點應被視為布力徑建築羣的一部分，因此，訂定擬議建築物高度限制不會為同一特別發展管制區內的其他「住宅(丙類)3」用地立下先例；以及
- (q) 總括而言，只有施加適當的法定建築物高度限制，才可保存區內的宜人景物。

8. 由於申請人代表沒有提出其他要點，委員亦沒有問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議有關申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人及政府的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

9. 鄒敏兒女士在回應一名委員的提問時表示，當局曾於二零一四年二月十四日就申請地點發出修訂書，限制有關地段只

作私人住宅用途。有關發展限制符合為「住宅(丙類)3」地帶施加的限制，即建築物高度為一層開敞式停車間上加三層、上蓋面積為 25% 及地積比率為 0.75 倍。

10. 秘書補充說，擬議重建項目的建築物高度會受到嚴密監察。根據屋宇署的資料，一般而言，住宅屋宇地面層及上層的可接受最高樓層高度分別為 4.5 米及 3.5 米。政府亦有內部指引，訂明相關部門會嚴格評估撐柱構築物，以免出現不必要或過度的發展。規劃署認為已有足夠的法定及行政管制措施，以確保擬議重建項目的建築物高度與附近環境互相協調。現請委員考慮是否須施加從主水平基準起計算的擬議建築物高度限制，以及有關限制與特別發展管制區內的建築物高度管制是否一致。

11. 一名委員不支持申請，並認為在特別發展管制區施加的建築物高度限制應該一致。然而，倘擬議重建項目很有可能會採用加高平台設計，則可能須為申請地點施加更嚴格的管制。

12. 主席表示，劃設特別發展管制區，旨在保存該區現有的宜人景物和特色，以及維持該處一帶開闊的視野。開闊的視野一般是指人們來往特別發展管制區的主要道路(例如深水灣道及淺水灣道)時可看到的景觀。因此，特別發展管制區並非針對任何特定的用地。此外，申請人代表有指有三名委員在考慮先前的改劃用途地帶申請時，對申請地點採用加高平台設計表示關注。然而，委員的意見應根據上下文理解。事實上，當中兩名委員普遍認為擬議重建項目不會造成重大的視覺影響，而現行的行政管制措施足以確保申請地點不會出現不合理的平台或撐柱構築物；其餘一名委員則指公眾認為有關項目會造成視覺影響。

13. 副主席表示，倘在申請地點施加擬議建築物高度限制，特別發展管制區內的建築物高度管制便會變得一致。他亦留意到申請地點的建築圖則已獲批准，相關擁有人可根據已核准的建築圖則發展申請地點。此外，申請人未有提交充分的理據，足以令小組委員會支持這宗申請。

14. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 建築物高度限制為一層開敞式停車間上加三層的現有『住宅(丙類)3』地帶實屬恰當，並與附近的土地用途互相協調。把『住宅(丙類)3』地帶改劃為『住宅(丙類)10』地帶，並施加從主水平基準起計算的額外建築物高度限制的建議，並沒有充分的規劃理據支持；以及
- (b) 批准改劃用途地帶的申請會為同一特別發展管制區內劃為『住宅(丙類)3』地帶的其他用地立下先例，導致為各幅用地所施加的規劃管制不一致。」

[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。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》
(都會規劃小組委員會文件第 7/14 號)

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片，簡介詳載於文件的《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》(下稱「該圖」)的建議修訂，並陳述以下要點：

- (a) 該圖的建議修訂主要涉及窩打老道 54 號的一塊「政府、機構或社區」用地(下稱「該用地」)，面積約為 1 270 平方米。該用地現為循道衛理聯合教會安素堂及循道衛理楊震社會服務處；

擬議修訂

- (b) 建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並把建築物高度限制由五層修訂為主水平基準上 57 米；

- (c) 建議在「政府、機構或社區」地帶的《註釋》加入一項「備註」，以訂明須在新的「政府、機構或社區(2)」支區範圍內訂明沿毗鄰窩打老道的地段界線後移三米的規定；
- (d) 建議修訂《說明書》，以配合建議修訂；

建議修訂的背景

- (e) 二零一零年十月二十九日，該圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶(包括涵蓋該用地的「政府、機構或社區」地帶)施加建築物高度限制。當局共接獲九份申述和 702 份意見書；
- (f) 當中一份申述由香港基督教循道衛理聯合教會(下稱「循道教會」)提交，反對為該用地訂定樓高五層的建築物高度限制。在二零一一年五月十三日的申述聆訊上，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納循道教會的申述。然而，城規會注意到循道教會擬重建該用地，藉此提供更多服務以應付教會及社區的需要，遂要求規劃署向循道教會跟進有關重建計劃。倘計劃得到有關各局／部門在政策上的支持，並獲相關政府部門所接納，規劃署會主動把擬議重建項目的發展參數納入該圖；
- (g) 自二零一一年六月起，規劃署曾多次與循道教會會面，討論重建計劃；
- (h) 二零一一年七月，有兩宗司法覆核申請針對城規會不接納有關申述的決定而提出，其中一宗由循道教會提出，而該宗司法覆核的聆訊日期尚未訂定；

該用地及擬議重建項目

- (i) 該用地毗鄰窩打老道，其餘三面均為低層政府、機構或社區設施羣，建築物高度由主水平基準上 19 米至 51 米不等。在該政府、機構或社區設施羣的

背面是京士柏山丘(高於主水平基準上 67 米)及一項低密度住宅發展(主水平基準上 73 米)。在窩打老道另一邊為其他中層政府、機構或社區發展，包括廣華醫院(現時的高度為主水平基準上 49 米，但將會重建至主水平基準上 92 米)及其西南面的香港中華基督教青年會大樓(現時的高度為主水平基準上 63 米至 88 米，但會重建至主水平基準上 89 米)；

- (j) 循道教會建議把該用地上兩幢現有樓宇重建為單幢樓宇，以提供更大的樓面面積來重置現有教會及社會福利設施(包括學前服務設施)，並為嚴重和中度的智障人士及殘疾人士提供新宿舍及其他配套設施。擬議整體總樓面面積及建築物高度分別約 9 966 平方米及主水平基準上 57 米(14 層，包括一層地庫)；
- (k) 有關重建計劃提供宗教及社會福利設施連配套設施，符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；

政府意門的意見

- (l) 民政事務局對擬議重建計劃就教會重建項目所訂定的宗教設施給予政策上的支持；
- (m) 勞工及福利局原則上不反對在擬議重建項目內提供福利服務連其他非福利設施，因為日後福利服務的供應及種類，須視乎社會福利署及其他相關政府部門經諮詢非政府機構後所作的進一步評估，以及整個重建項目的全面技術可行性研究的結果而定；
- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於窩打老道兩邊毗連的政府、機構或社區發展的建築物高度由主水平基準上 18.8 米至 88.4 米不等，因此，主水平基準上 57 米的擬議建築物高度與附近環境並非不相協調。擬議發展不會對由碧街及窩打老道眺望的視野造成重大影響。沿窩打老道後移三米的建議亦有助減低擬議發展所造成的視覺影響；

- (o) 至於通風的考慮因素，規劃署的顧問於二零一零年檢討油麻地分區計劃大綱圖期間，已進行空氣流通專家評估，就該圖所涵蓋地區的風環境進行定質評估。評估結果顯示，該用地並非位於任何主要通風廊的範圍內。由於區內的發展項目均屬低至中層，加上環境相對開揚，因此，增加建築物高度的建議不大可能會對區內的通風情況造成重大影響。沿緊連窩打老道的地段界線後移三米的建議，亦或可改善沿路的通風情況；
- (p) 運輸署不反對在該用地闢設 20 個私家車泊車位及兩個上落客貨處。由於該用地擁有完善的公共交通服務，並且十分接近油麻地港鐵站，因此無須為擬議重建項目進行交通影響評估；
- (q) 其他獲諮詢的政府部門對申請沒有反對或負面意見；以及

公眾諮詢

- (r) 倘小組委員會同意有關建議修訂，則《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21B》(展示時會重新編號為 S/K2/22)及其《註釋》會根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。市民可在為期兩個月的法定公眾查閱期內就該圖提交申述。在草圖的展示期間，當局亦會就有關建議修訂諮詢油尖旺區議會。

16. 一名委員詢問擬議學前服務設施會否設於擬議重建項目的上層。阮文倩女士回應說，循道教會學前服務設施將設於擬議重建項目的地面一層。獲諮詢的相關政府部門不反對擬議位置。然而，擬議重建項目各層的擬議用途尚未訂定。

17. 同一名委員繼續詢問，為何該圖的建議修訂由規劃署提出，而非由循道教會通過第 12A 條申請提出。阮文倩女士回應說，城規會於二零一一年五月十三日的申述聆訊上表示，倘有關計劃得到相關各局／部門在政策上的支持，並獲相關政府部門所接納，規劃署須主動把擬議重建項目的發展參數納入該圖。規劃署主動修訂該圖，是回應城規會的要求。秘書補充說，規劃署的一貫做法是，倘有關計劃得到相關各局在政策上

的支持，且獲相關政府部門所接納，以及預計公眾不會表示反對，規劃署便會主動修訂圖則，以落實涉及非政府機構的政府、機構或社區設施的發展或重建計劃。如有需要，規劃署亦會協助進行部分相關的評估(例如空氣流通評估)，以確保擬議發展或重建項目不會造成負面影響。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》作出的建議修訂；
- (b) 同意《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21A》(展示時會重新編號為 S/K2/22)上所示對《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》的建議修訂，適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21A》(展示時會重新編號為 S/K2/22)的經修訂《說明書》，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21A》(展示時會重新編號為 S/K2/22)一併展示。

[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提問。阮女士於此時離席。]

[曹榮平先生及劉興達先生於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》
(都會規劃小組委員會文件第 8/14 號)

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片簡介詳載於文件的有關建議修訂，並陳述以下要點：

葵涌分區計劃大綱圖的現時情況

- (a) 二零一二年四月二十日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，主要包括為各個發展地帶施加建築物高度限制；劃設非建築用地和建築物間距；以及改劃多塊用地的用途地帶，以反映它們的現有用途及規劃意向。當局共接獲 13 份申述及 1 925 份意見書；
- (b) 二零一二年十月十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納當中七份申述。二零一二年十月二十六日，城規會考慮餘下六份申述。該等申述涉及為劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的葵涌貨櫃碼頭施加建築物高度限制。城規會決定延期考慮有關申述，並要求規劃署就申述人的擴建建議與之聯絡，以及進行進一步研究，審視申述人所提交的建議的累積影響。城規會暫定於二零一四年年中進一步考慮有關申述；
- (c) 二零一三年年初，有一宗司法覆核申請針對城規會不接納有關為一幅「綜合發展區」用地施加建築物高度限制的申述而提出，並要求當局在該宗司法覆核有最終裁定前，暫緩把該圖提交行政長官會同行政會議考慮。該宗司法覆核的聆訊日期尚未訂定；

青荃路的擬議公眾靈灰安置所(修訂項目 A)

- (d) 擬把青荃路一塊用地(下稱「青荃路用地」)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，最高建築物高度擬限為主水平基準上 45 米、骨灰龕位的數目上限為 20 000 個及紀念碑的

數目上限為 2 000 個。另擬把略為放寬以上限制的條款納入「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的《註釋》。增加骨灰龕位須有充分理據連同技術評估(例如交通影響評估)支持；

背景

- (e) 隨着香港的人口增加及老化，死亡數字及相應的火葬數字亦一直上升。在二零一二年至二零三一年的二十年內，年均死亡及火葬數字將分別約為 52 000 人及 48 800 人。為應付社會對公眾骨灰龕位的需求，政府於二零一零年七月至九月就檢討靈灰安置所政策展開公眾諮詢；
- (f) 政府一直推動以地區為本的靈灰安置所發展計劃，在全港 18 區各區興建的靈灰安置所設施。就葵青區而言，青荃路用地獲識別作公眾靈灰安置所發展；

青荃路用地及擬議靈灰安置所發展

- (g) 青荃路用地佔地約 3.56 公頃，現時用作臨時停車場，位於荃灣華人永遠墳場的東北面。其西北面在青荃路另一邊是荃灣污水泵房，再較遠處則是一些住宅發展。由於該用地毗鄰荃灣華人永遠墳場，位處工業區的邊陲，並且十分接近葵涌火葬場及靈灰安置所，因此，擬議靈灰安置所發展大致與附近的發展互相協調；
- (h) 一如食物環境衛生署(下稱「食環署」)所建議，青荃路用地的整體總樓面面積約 18 000 平方米，當中 14 000 平方米擬作靈灰安置所發展，其餘 4 000 平方米則作配套設施。擬議最高建築物高度為主水平基準上 45 米(四層半沉降層)。靈灰安置所將提供合共 20 000 個骨灰龕位。此外，該用地將闢設可豎立 2 000 個紀念碑的紀念公園；

交通影響評估

- (i) 為了評估有關建議對交通造成的影響，當局於二零一二年為該用地進行了交通影響評估。評估結果顯示，附近道路的容量在掃墓時節可應付擬議靈灰安置所 20 000 個骨灰龕位所帶來的額外交通流量，但須落實交通及運輸改善措施，包括在掃墓時節提供特別巴士服務；在永基路交界關設迴旋處，並改善通道支路；在荃青交匯處支路關設新的巴士路旁停車處；以及延長通往永基路的現有特別交通安排，以在掃墓時期提供公眾交通走廊；

公眾諮詢

- (j) 食物及衛生局和食環署於二零一三年一月十日就擬議靈灰安置所諮詢葵青區議會。葵青區議員普遍支持有關建議，但一些區議員關注到在清明節及重陽節期間交通所受的影響。一些區議員甚至建議把美化園境區用作紀念公園，並善用該用地的山坡範圍，以提供更多骨灰龕位。為回應他們的意見，食物及衛生局進一步建議在該用地關設可豎立 2 000 個紀念碑的紀念公園。此外，日後或尚有空間擴建擬議靈灰安置所，但須視乎進一步的交通影響評估而定；

政府部門的意見

- (k) 相關獲諮詢的政府部門對有關建議修訂沒有負面意見。香港警務處同意為擬議靈灰安置所落實適當的人潮管制措施，以維持治安和公眾安全，尤其是在節日期間。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請人須進行排污影響評估，以確保有關發展不會對公共排污系統造成不可接受的影響；

修訂荃灣華人永遠墳場的用途地帶界線(修訂項目 B)

- (1) 建議把青荃路用地及現有荃灣華人永遠墳場之間的一塊狹長土地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，以配合荃灣華人永遠墳場的地段界線，以及反映現有的墳場用途。「其他指

定用途」註明「墳場」地帶的建築物高度限制為兩層；

建議把緊連荃灣路及青荃路的斜坡改劃為「綠化地帶」
(修訂項目 C)

修訂項目 C 1

- (m) 建議把位於荃青交匯處南鄰的用地(約 1.36 公頃)由「工業」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映其作為荃灣路／青荃路之間的綠化緩衝區的長遠規劃意各，以及青荃路用地的擬議靈灰安置所發展的；

修訂項目 C 2

- (n) 建議把永順街兩套現有的兩幅植樹斜坡(約 0.75 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現有的斜坡用途，以及其作為綠化地帶的長遠規劃意向；

修訂項目 C 3

- (o) 建議把永順街東面一幅現有植樹斜坡(約 0.26 公頃)由「其他指定用途」註明「屠場」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現有的斜坡用途，以及其作為綠化地帶的長遠規劃意向；

修訂項目 C 4

- (p) 建議把永順街兩旁現有的兩幅植樹斜坡(約 0.41 公頃)由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現有的斜坡用途，以及其作為綠化地帶的長遠規劃意向；

反映現時道路路線的建議修訂(修訂項目 D)

修訂項目 D 1

- (q) 建議把永順街部分範圍(約 0.25 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方；

修訂項目 D 2

- (r) 建議把永順街部分範圍(約 0.19 公頃)由「其他指定用途」註明「屠場」地帶改劃作顯示為「道路」的地方；

修訂項目 D3

- (s) 建議把永順街部分範圍(約 0.28 公頃)由「其他指定用途」註明「墳場」地帶改劃作顯示為「道路」的地方；

修訂項目 D4

- (t) 建議把永順街部分範圍(約 0.93 公頃)由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，

修訂項目 D5

- (u) 建議把永順街部分範圍(約 0.26 公頃)由「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方；

永立街 2 至 6 號的擬議私人靈灰安置所(修訂項目 E)

- (v) 小組委員會於二零一三年十二月十三日考慮一宗第 12A 條申請(編號 Y/KC/3)，涉及把葵涌永立街 2 至 6 號(下稱「永立街用地」)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以興建私人靈灰安置所；
- (w) 小組委員會決定同意該宗申請的部分內容，把永立街用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途。然而，小組委員會不同意擬議發展的規模，並要求規劃署就該用地研究適當的發展方案，從而建議合適的發展限制，以供小組委員會作進一步考慮；
- (x) 二零一四年三月二十一日，經考慮規劃署所提交的研究後，小組委員會同意為永立街用地施加主水平基準上 50 米的建築物高度限制及 23 000 個骨灰龕位上限。倘有充分理據、建築設計優點及技術評

估支持，小組委員會或會考慮略為放寬建築物高度。此外，考慮到葵青區議會已通過動議，反對在永立街用地興建擬議靈灰安置所，因此，小組委員會不會容許略為放寬骨灰龕位數目；

大連排道的擬議商業用途(修訂項目 F)

- (y) 大連排道用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為一層，現時為建於一九七五年樓高一層的熟食小販市場連附屬垃圾收集站及公廁。食環署表示，現時該小販市場的出租率頗低，因此不反對釋出該用地作其他用途；
- (z) 該用地位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內一幢商業樓宇的對面。除了該幢商業樓宇及一些政府、機構或社區設施外，周圍所有建築物均主要是作工業用途。大連排道以東的建築物位於「工業」地帶內，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；大連排道以西的建築物則位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，最高建築物高度限為主水平基準上 105 米(該幢商業樓宇除外，其最高建築物高度限為主水平基準上 150 米)；
- (aa) 考慮到對面是「其他指定用途」註明「商貿」地帶及商業樓宇，該用地實適宜作商業用途，以便製造協同效應。建議把該用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以及為該「商業(3)」支區訂定主水平基準上 105 米的最高建築物高度，以配合對面的「其他指定用途」註明「商貿」地帶。為與分區計劃大綱圖上「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業」地帶的地積比率限制一致，建議為該「商業(3)」支區訂定 9.5 倍的最高地積比率；
- (bb) 毗鄰政府設施(包括足球場及公廁)須從大連排道後移約五米。為了保持這一段大連排道的視覺開揚度，以及把擬議商業發展所造成的視覺影響減至最低，建議把該用地後移五米，以便發展商在街道水平提供美化環境設施；

- (cc) 環保署署長表示，大連排道經常有重型車輛出入，四周又是或會排出煙囪廢氣的工業樓宇，因此，他不支持把易受噪音及空氣污染影響的用途(例如「教育機構」、「醫院」、「政府診所」、「宗教機構」及「社會福利設施」納入擬議「商業(3)」支區的第一欄用途。基於環保署署長的意見，建議把易受噪音及空氣污染影響的用途納入擬議「商業(3)」支區《註釋》的第二欄用途；
- (dd) 其他政府部門對大連排道用地的改劃用途地帶建議沒有負面意見；
- (ee) 至於空氣流通方面，規劃署的顧問曾於二零一二年為葵涌區進行空氣流通專家評估；評估報告指出，申請地點並非位於任何已識別的通風走廊或氣道內。就視覺影響而言，擬議商業發展的建築體積與四周的發展互相協調；以及

公眾諮詢

- (ff) 倘小組委員會同意有關建議修訂，則該圖(展示時會重新編號為 S/KC/27)及其《註釋》會根據條例第 7 條展示。當局亦會就有關建議修訂諮詢葵青區議會，而市民可在為期兩個月的法定公眾查閱期內就圖則提交申述。

20. 秘書表示，由於住宅用途與大連排道用地四周的工業及商貿發展不相協調，因此應把「分層住宅」用途從「商業(3)」支區《註釋》的第二欄用途中刪除。

21. 一名委員詢問，當局擬把三塊現有的「政府、機構或社區」用地改劃作其他用途(修訂項目 C2、D1 及 F)，葵涌區是否仍有足夠的「政府、機構或社區」用地可供使用。洪鳳玲女士回應說，一如文件附錄 V 所載，葵涌區的「政府、機構或社區」設施普遍足夠。雖然區內仍缺乏小學、診所及郵政局，又不設分區警署，但有關的「政府、機構或社區」用地過於細小，不足以容納該等「政府、機構或社區」設施，因此，把這些「政府、機構或社區」用地改劃作其他用途，不會對葵涌區的整體「政府、機構或社區」設施供應有任何影響。

22. 一名委員不反對興建擬議靈灰安置所(修訂項目 A)，但認為青荃路用地尚有空間提供更多骨灰龕位。由於社會對靈灰安置所骨灰龕位的需求日增，在青荃路用地只提供 20 000 個骨灰龕位似乎未能善用該用地。該名委員建議分期發展有關用地，並訂定較高的發展密度。就此而言，應為該用地擬備長遠的計劃，訂定未來 20 年預計所需的骨灰龕位數目，以及應如何發展該用地，並把相關發展參數納入圖則。

23. 洪鳳玲女士回應說，一些葵青區議員亦有同感。為回應他們的意見，食物及衛生局進一步建議在青荃路用地闢設可豎立 2 000 個紀念碑的紀念公園。該用地已預留部分範圍作日後擴建靈灰安置所之用。然而，由於有關交通影響評估是假設青荃路用地將提供 20 000 個骨灰龕位而進行，因此，倘日後擴建擬議靈灰安置所，便須再進行進一步的交通影響評估。鑑於有迫切需要為社區提供靈灰安置所骨灰龕位，食環署在現階段決定興建這個可提供 20 000 個骨灰龕位的靈灰安置所，並沒有紀念公園及其他配套設施。當局會在完成進一步的交通影響評估及其他相關評估後，才會考慮日後是否尚有空間擴建擬議靈灰安置所。就此而言，建議把略為放寬有關限制的條款納入「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的《註釋》。

24. 主席在回應一名委員的提問時表示，倘日後靈灰安置所的擴建程度並非輕微，有關擴建方案便不能透過根據條例第 16 條提出規劃的申請而予以考慮。相反，必須修訂分區計劃大綱圖以反映擬議擴建方案。

25. 一名委員亦有同感，認為雖然擬議靈灰安置所或會對附近地區的交通造成負面影響，但仍有空間進行擴建。洪鳳玲女士在回應這名委員的提問時表示，政府一直推動以地區為本的靈灰安置所發展，以在全港 18 區各區興建靈灰安置所設施。她現時沒有擬在葵青區闢設的靈灰安置所骨灰龕位數目在全港已規劃靈灰安置所骨灰龕位總數中所佔的比例。

26. 洪鳳玲女士在回應主席的提問時表示，毗鄰該用地的荃灣華人永遠墳場提供約 52 000 個靈灰安置所骨灰龕位。主席表示，在規劃擬議擴建方案時，須考慮擬議靈灰安置所及荃灣華人永遠墳場對附近地區的交通所造成的影響。

27. 早前提出擬議靈灰安置所日後尚有空間進行擴建的委員表示，可在青荃路用地的一部分土地上興建有關發展，以便預留足夠的可用空間供日後擴建之用。擬議靈灰安置所屋頂的綠化設施亦應配合附近環境。

28. 一名委員表示，食環署在估計靈灰安置所所造成的交通影響方面有豐富經驗。他們會確保擬議靈灰安置所的規模恰當，以致其所帶來的交通流量不會加重附近交通網絡的負荷。由於新的靈灰安置所會令更多掃墓人士前往，加上人們又傾向只在清明節及重陽節期間前往掃墓，因此，擬議靈灰安置所對附近地區的交通造成的影響，在該等期間尤其嚴重。因此，食環署在現階段未有任何大型擴建擬議靈灰安置所的計劃，是可以理解的。然而，食環署已在青荃路用地預留空間，供擴建擬議靈灰安置所之用，以應付日後的需求。

29. 主席表示，待在完成相關的可行性研究後，食環署會在青荃路用地預留足夠的可用空間，供日後擴建擬議靈灰安置所之用。倘日後的靈灰安置所擴建計劃的程度並非輕微，則可修訂分區計劃大綱圖以反映擬議擴建方案。

30. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》作出的建議修訂，但須在擬議「商業(3)」地帶《註釋》的第二欄用途下刪除「分層住宅」用途；
- (b) 同意《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26A》(展示時會重新編號為 S/KC/27)上所示對《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的建議修訂，適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26A》(展示時會重新編號為 S/KC/27)的經修訂《說明書》，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的；以及

- (d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26A》(展示時會重新編號為 S/KC/27)一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的提問。洪女士於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/123 擬在劃為「工業」地帶的
新界青衣青衣市地段第98號
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/123 號)

31. 秘書報告，這宗申請由 Liway Guide Limited 提交，而艾奕康有限公司是申請人的顧問。劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士及何培斌教授現時與艾奕康有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。委員備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮申請，而林先生、劉女士及何教授並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

32. 小組委員會備悉申請人於二零一四年四月二日要求延期不多於兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間預備進一步資料／就技術事宜作出解釋，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

33. 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／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/132 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的
香港南灣赫蘭道 7 號的上蓋面積至 27%，
以作准許的分層住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/132 號)

34. 秘書報告，這宗申請由 Valiant Hill Limited 提交，而盧緯綸建築規劃有限公司、景峰國際(香港)有限公司及巴馬丹拿建築及工程師有限公司是申請人的顧問。劉興達先生現時與盧緯綸建築規劃有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。委員備悉劉先生已離席。

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬略為放寬上蓋面積限制(由 25% 放寬至 27%)，以進行擬議住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見，南區民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

36. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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二零一八年四月二十五日止。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) 設置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
- (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。」

38. 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，並不表示擬議的建築設計元素能符合「可持續建築設計指引」的要求及土地契約的規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批給許可。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不就建築物設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；以及
- (b) 留意消防處處長在文件第 9.1.5 段的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合《2011 年建築物消防安全守則》的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。姚女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/139 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
香港鰂魚涌街 121 號太就樓地下 7 及 9 號
經營食肆(餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/139 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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) 擬議食肆(餐廳)；

(c) 政府部門的意見——食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)指出，前持牌人已於二零一三年十二月把相關的普通食肆牌照轉讓予申請人。食物環境衛生署(下稱「食環署」)人員一直定期巡查該餐廳。在過去十二個月，並未察覺該餐廳的排氣系統在運作及維修保養方面有違發牌規定／持牌條件，也沒有蟲鼠為患的問題。食環署在過去十二個月曾接獲一宗投訴，指該餐廳引致太就樓外的休憩用地出現蠅患。食環署人員經調查後發現投訴並無理據。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，認為該餐廳造成的空氣、噪音和水污染情況分別受《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》及《水污染管制條例》規管，而該餐廳的潛在環境問題亦會有技術解決方案。渠務署總工程師／香港及離島對這宗申請沒有意見。他指出，一名提意見的公眾人士所述的地面排水設施及沙井乃位於私人地段內，不屬渠務署職權管轄範圍。儘管如此，渠務署已檢查該地段界線以外由渠務署負責維修保養的排水設施，並發現運作正常。渠務署會就區內的雨水渠進行預防性維修保養工作，確保其運作妥當；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到六份公眾意見書，表示反對這宗申請。該些公眾意見書分別由太隆樓業主立案法團及附近居民提交，反對理由是他們認為該餐廳會對空氣(煮食氣味)、噪音、衛生及社會治安帶來不良影響。其中一名提意見人也投訴地面排水設施發出異味，以及申請處所前面的鰂魚涌街沙井出現淤塞；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 10 段所作的評估，不反對這宗申請。「住宅(乙類)」地帶的規劃意向主要是用作住宅發展，而服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。開設於太就樓地下的食肆(餐廳)與這些四周用途並非不相協調。餐廳顧客可經鰂魚涌街出入口直接通往申請處所。申請人表示，通往內走廊的門可接達太就樓地下其他住宅單位，而只有餐廳員工才會使用該門。為盡量減少對這些住宅單位可能造成的滋擾，當局建議加入規劃許可附帶條件，規定餐廳員工才可使用該門，以供委員考慮。至於反對申請的六份公眾意見書，應注意的是，申請人須遵從所有法例，包括與各類污染管制相關的條例及《公眾衛生及市政條例》。該餐廳亦會受食環署的發牌制度規管。食環署會對區內的雨水渠進行預防性維修保養工作，以確保其運作妥當。至於提意見人關注的公眾安全問題，應注意的是，維持治安是香港警務處的職責。為提醒申請人遵從各相關條例和保持申請處所的衛生，當局已建議加入相關的指引性質條款，以供委員考慮。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 一名委員不支持這宗申請，理由是該餐廳與四周的住宅發展不相協調，而且提意見人也指出了建築物內的衛生問題，例如鼠患。批准這宗申請會為該建築物內的食肆及其附近住宅發展的同類申請立下不良先例。

42. 一名委員表示，鑑於提意見人所述的衛生問題，當局可考慮批予臨時規劃許可，以監察有關情況。

43. 副主席表示，據申請人稱，該餐廳自一九七零年代起經營至今。由於申請人最近已獲前持牌人轉讓該餐廳的普通食肆牌照，因此申請人只要獲小組委員會批予規劃許可便可經營該餐廳。儘管該食肆在過去四十年未曾獲批予規劃許可，但該餐廳並非不受規管。該餐廳須遵從不同的環境管制條例及相關發牌規定。任何違反條例或發牌規定的個案可由各有關當局處理。委員在考慮是否就這宗申請批予臨時規劃許可時，應加以考慮這點。

44. 一名委員支持這宗申請，原因是該餐廳已經營多年。該餐廳的衛生問題可由各有關當局另行處理。

45. 一名委員支持只批予臨時規劃許可，此乃考慮到申請人是該食肆的新經營者，而申請人在保持申請處所衛生整潔的工作上未具往績。

46. 主席表示，由於委員關注到該餐廳的衛生情況，因此，小組委員會可採取審慎的處理方法，而委員可考慮應否就這宗申請批予屬臨時性質的規劃許可，為期三年。

47. 經進一步商議後，小組委員會決定批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一七年四月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 除緊急情況外，通往太就樓地下內走廊的門必須只供餐廳員工使用；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)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；

- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。」

48. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意獲批給的臨時規劃許可為期三年，旨在監察該食肆用途；
- (b) 留意文件第 8.1.1(b)段地政總署港島東地政專員的意見，即須就有關處所申領租契所訂明的牌照；
- (c) 留意文件第 8.1.2(a)至(c)段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即須就有關建築工程提交建築圖則，並須遵從《建築物條例》及《建築物(規劃)規例》；
- (d) 留意文件第 8.1.3(c)段環保署署長的意見，即須遵從相關的污染管制條例，並採納環保署發出的《控制食肆及飲食業的油煙及煮食氣味》指引所訂明的建議；
- (e) 留意文件第 8.1.6(c)段食環署署長的意見，即須遵從就該餐廳的食物業牌照所訂明的發牌規定及持牌條件和有關法例，尤其是《公眾衛生及市政條例》及其附屬法例；以及
- (f) 適當地保持申請處所的衛生。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[霍偉棟博士及梁宏正先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李潔德女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/93 擬在劃為「休憩用地」地帶的
紅棉路中區消防局毗鄰及後方的現有斜坡
闢設公用事業設施裝置(食水抽水站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/93 號)

49. 秘書報告，這宗申請由水務署提交，而雅邦規劃設計有限公司是申請人的顧問。林光祺先生現時與雅邦規劃設計有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於林先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／港島李潔德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) 擬闢設公用事業設施裝置(食水抽水站)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，表示支持申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

51. 委員沒有就這宗申請提出問題。

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。這項

規劃許可的有效期至二零一八年四月二十五日止。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) 提交並落實保護樹木(包括為古樹名木制定保護措施)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；以及
- (b) 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。」

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在美化環境建議內提供在申請地點範圍外補種樹木的詳情及現有樹木的照片，並提高繪圖及電腦合成照片的製圖質素；
- (b) 留意康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的意見，申請人須分別向康文署及地政總署申請永久土地轉讓；
- (c) 留意康文署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，倘文物影響評估報告所建議的紓減影響措施有任何更改及轉變，申請人須就此諮詢古蹟辦；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長在文件附錄 III 的意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》的規定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須確定申請地點或附近是否設有地下電纜，並進行遷移地下電纜工程，以及遵從《有關在供電電纜附近工作的實務守則》的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議解答委員的提問。李女士於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/415 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的半山堅道 73 至 73E 號的建築物高度限制，由主水平基準上 160 米增加至主水平基準上 165 米，以作准許的分層住宅用途 (都會規劃小組委員會文件第 A/H3/415B 號)

54. 秘書報告，這宗申請由樂晶有限公司提交，該公司與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)相關。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 劉興達先生 |) | |
| |) | 現時與恒基公司有業務往來 |
| |) | |
| 林光祺先生 |) | |
| 梁宏正先生 | — | 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻 |
| 陸觀豪先生 | — | 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 何培斌教授 | — | 中大職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |

55. 小組委員會備悉劉興達先生及梁宏正先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林光祺先生、

陸觀豪先生及何培斌教授可留在席上，但林先生不應參與有關討論。

56. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年四月十六日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間完成正為擬議發展擬備的空氣流通評估，並全面探討進一步優化發展計劃的設計優點是否可行。這是申請人第三次要求延期。

57. 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。由於這是第三次延期，申請人須留意，小組委員會已合共給其六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，當局不會批准再延期。

九龍區

議程項目 11

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K7/9 申請修訂《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》，把九龍何文田忠孝街／愛晨徑的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K7/9 號)

58. 秘書報告，這宗申請由香港理工大學提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現時與弘達公司及杜立基公司有業務往來

- 林光祺先生 — 現時與弘達公司、杜立基公司、雅博奧頓公司及英環公司有業務往來

- 劉文君女士 — 現時與英環公司及弘達公司有業務往來

59. 小組委員會備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林光祺先生及劉文君女士可留在席上。

60. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年四月一日要求延期至下次會議(即二零一四年五月九日)才考慮這宗申請，以便相關政府部門有足夠時間就申請人提交的進一步資料作檢討，有關資料是就政府部門對視覺影響、水務專用範圍、交通影響、道路維修、斜坡安全、景觀及空氣流通方面的意見作出回應。這是申請人首次要求延期。

61. 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。這宗申請須在二零一四年五月九日舉行下一次會議時提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

[何培斌教授此時離席，而葉德江先生則於此時暫離會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/684 進一步考慮申請編號 A/K14/684
擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘鴻圖道 51 及 53 號(前稱鴻圖道 49 至 53 號
及 53A 號)進行酒店及商業發展(把兩幢現有工業
及辦公室兩用樓宇整幢改裝)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/684D 號)

62. 秘書報告，這宗申請由旋高有限公司、Gunnell Properties Limited 及威明物業有限公司提交，杜立基規劃顧問有限公司及 LLA 顧問有限公司是申請人的顧問。劉興達先生及林光祺先生現時與該兩間顧問公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉劉先生已離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士表示，文件第 5 頁的替代頁已在會上呈閱，以供委員考慮。她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：

背景

- (a) 二零一三年二月二十八日，申請人提交這宗申請，擬把申請地點(包括鴻圖道 51 號(即保華企業中心)及 53 號(即威明中心))兩幢現有工業／辦公室樓宇整幢改裝，分別作商業及酒店用途。申請地點位於《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/18》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的範圍內；
- (b) 保華企業中心及威明中心經改裝後，會保留 12 倍的地積比率，建築物高度則仍然分別為主水平基準上 115.033 米及 94.7 米，符合申請地點的發展限制(即 12 倍的地積比率及主水平基準上 160 米(主天台水平)的最高建築物高度)；
- (c) 申請人聲稱，為落實城市設計特色，須取消威明中心現有的車輛出入口、內部行車道及泊車設施。申

請人建議把威明中心擬議酒店發展的所有內部運輸設施設於保華企業中心的地面層及二樓；

- (d) 為確保可落實在毗鄰商業樓宇內闢設擬議酒店發展的內部運輸設施，申請人擬根據政府的活化政策申請兩份獨立的特別豁免書，以改裝該兩幢樓宇。地政總署表示，倘特別豁免書獲批出，亦只適用於個別地段，不能藉特別豁免書而在相關地段以外範圍提供內部運輸設施；
- (e) 二零一三年六月二十一日，小組委員會考慮該宗申請。委員備悉擬議發展具規劃及設計優點，又可促使把區內現有工業用途逐步淘汰，但關注可如何確保內部運輸安排得以在擬議發展，尤其是擬議酒店發展的使用期內實施和維持；
- (f) 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，證明已確立行之有效的機制，確保為擬議酒店發展長期提供內部運輸設施；

申請人提交的進一步資料

- (g) 申述人在進一步資料中指出，《城市規劃條例》及《建築物條例》下的建築圖則制度，能充分管制擬議內部運輸設施的安排。申請人亦同時承諾由擬議酒店／威明中心接管相關的內部運輸設施。申請人的建議概述如下：

規劃許可附帶條件

- (i) 申請人建議施加以下規劃許可附帶條件，訂明把擬議內部運輸設施納入建築圖則的規定：

「為擬議酒店發展設計並提供泊車設施、上落客貨處、路旁停車處、車輛出入口、內部行車道及行人通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。」

建築圖則管制及酒店牌照申請

- (ii) 待特為酒店用途而設的內部運輸設施符合規劃許可附帶條件的規定並獲運輸署同意後，便會在保華企業中心作商業發展的建築圖則上標示。此外，申請人建議在建築圖則上為酒台劃定擬 24 小時開放的持牌範圍。有關持牌範圍除了涵蓋內部運輸設施及位於二樓連接兩個發展項目的兩個連接點之外，亦涵蓋由鴻圖道車輛入口(經地面層的行車道／泊車區到達二樓)至毗連酒店大堂的兩個連接點的範圍；
- (iii) 就建築圖則的擬議改動及加建工程取得許可後，申請人便會申請酒店牌照。由於當局會根據已核准的改動及加建工程建築圖則，評估新酒店牌照或酒店續牌申請，因此可確保對酒店發展的內部運輸設施供應有充分的管制；

專用內部運輸設施的擁有權轉讓

- (iv) 兩幢樓宇的擁有人之間的撥地契據，會記錄出售專用內部運輸設施的意向。在建築圖則獲批給許可後，保華企業中心及威明中心的擁有人便會就已核准建築圖則上劃定的酒店專用內部運輸設施簽訂買賣合約。在有關建築工程竣工後，申請人會依據已同意的買賣合約，把已承諾的酒店泊車設施售予連於威明中心內的酒店的日後擁有人，以完成交易。雙方會就日後的運作管理簽署公契形式的協議(或其他具同樣效力的法律文件)，以保障威明中心內該改建酒店的日後使用者，有合法的權利使用及前往保華企業中心內已劃定的酒店運輸設施；

為配合威明中心重建而作出的臨時安排

- (v) 倘出現不大可能發生的情況，即保華企業中心的商業發展在威明中心的酒店結束營業前進行重建，便會作出臨時安排，現時沿威明

中心後巷的後移範圍(為申請人擁有)可作為臨時上落客貨區，供旅遊巴及重型貨車共用，亦可作為酒店的士停車處。在保華企業中心完成重建後，酒店所需的內部運輸設施將會重置於「新」的保華企業中心，直至酒店結束營業或威明中心進行重建；

政府部府的意見

(h) 當局已就申請人的建議諮詢相關政府部門，有關意見概述如下：

- (i) 地政總署九龍東地政專員不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，申請人須向地政總署申請兩份特別豁免書連同契約修訂，以落實涵蓋兩個地段的整體計劃。倘契約修訂申請獲得批准，地政總署會在執行特別豁免書之前完成契約修訂的程序。當局會考慮並在特別豁免書及契約修訂內施加適當的條款及條件，以反映小組委員會的意向；
- (ii) 至於就保華企業中心在擬議酒店結束營業前進行重建而建議的特別安排，地政總署九龍東地政專員對於後移範圍是否足以容納所有泊車位／上落客貨處及酒店路旁停車處，則有所保留。然而，待城規會批准有關計劃及申請人向地政總署提交申請後，當局便會考慮及決定有關契約修訂和特別豁免書的詳細條款及條件；
- (iii) 屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，倘酒店及其設施是設於不同地段上的兩幢毗連的樓宇內，根據《建築物條例》，涵蓋相關地段的樓宇的申請會視作為一塊用地上進行發展而予以評估。申請地點的現有樓宇和擬議酒店會一併予以評估，而兩者在各方面均須符合《建築物條例》的規定。當局會根據相關的認可人士作業備考／聯合作業備考，評估申請人所申請的總樓面面積寬免。根據《建築

物條例》第 16(1)(d)條，倘進行該等圖則所顯示的建築工程會與根據《城市規劃條例》製備的任何經批准的圖則或草圖有舐觸，建築事務監督可拒絕就建築工程的任何圖則給予批准；

- (iv) 民政事務總署總主任(牌照)表示，酒店的持牌範圍一般須與未有根據《旅館業條例》獲發牌的其他範圍分隔，而其耐火結構亦須合乎指定標準。雖然《旅館業條例》的立法意向，是要確保建築物符合《建築物條例》及《消防條例》的建築物安全及消防安全標準，但須留意的是，擬議專用內部運輸設施屬規劃及運輸事宜，並非《旅館業條例》的管轄範圍。牌照事務處無授權考慮規劃及運輸事宜，因此，倘改動工程沒有違反《建築物條例》及《消防條例》的建築物安全及消防安全標準，牌照事務處便無權拒絕其後的改動或闢設內部運輸設施的申請；
- (v) 其他獲諮詢的政府部門(包括運輸署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見；旅遊事務專員則支持這宗申請；

公眾意見

- (i) 在法定公眾查閱期內，當局共接獲六份公眾意見書。其中兩份意見書主要關注車流／內部運輸設施安排，其他意見則支持這宗申請；

規劃署的意見

- (j) 規劃署根據文件第 5 段所作的評估，並不反對這兩宗申請。有關評估概述如下：

- (i) 小組委員會於二零一三年六月二十一日考慮這宗申請時，委員普遍同意擬議發展具規劃及設計優點，又可促使把區內現有工業用途逐步淘汰，但亦關注可如何確保內部運輸設施得以在擬議發展，尤其是擬議酒店發展的

使用期內實施和維持。申請人為回應有關意見，已建議多項落實及管制機制。有關機制的評估載述如下：

擬議規劃許可附帶條件

- (ii) 申請人所建議的規劃許可附帶條件，與小組委員會的既定做法一致，並已在上一次會議上建議施加。當局現修訂有關條件，一如規劃許可附帶條件(a)項所建議，收納中期管制措施；

建築圖則管制

- (iii) 倘申請獲小組委員會批准，申請人須在毗連商業發展的建築圖則上清楚劃定酒店的擬議內部運輸設施，以及 24 小時車輛及行人通道路線。倘申請人未能做到這項要求，建築圖則上的建議便不能視之為履行已核准的規劃方案，規劃署可根據《建築物條例》第 16(1)(d)條建議拒絕有關建築圖則。因此，可在提交建築圖則階段落實為擬議酒店而設的內部運輸設施；

透過契約修訂進行管制

- (iv) 申請人須向地政總署申請兩份特別豁免書連同契約修訂，以落實涵蓋兩個地段的整體計劃。透過修訂契約，便可在契約內訂明須作出擬議酒店及商業發展之間的內部運輸安排的規定；
- (v) 倘保華企業中心在威明中心的酒店結束營業前進行重建，則可在契約修訂／特別豁免書中考慮並施加適當的條款及條件，以反映小組委員會的意向。由於涉及內部運輸設施安排的規劃許可附帶條件會在擬議酒店的使用期內生效，中期措施亦可由相關部門予以管制；

酒店牌照申請

- (vi) 民政事務總署總主任(牌照)表示，倘改動工程沒有違反《建築物條例》及《消防條例》的建築物安全及消防安全標準，牌照事務處便無權拒絕其後的改動或闢設泊車位／上落客貨處／路旁停車處的申請。因此，酒店牌照申請在管制內部運輸設施供應方面是沒有有效的；

專用內部運輸設施的擁有權轉讓

- (vii) 申請人建議的撥地契據、買賣合約及公契，旨在為酒店發展日後使用者的合法權利提供法律保障，讓他們有權使用及前往擬議商業發展內所指定的泊車位／上落客貨處／路旁停車處。該等文件屬私人協議，因此並非有效的管制方法；以及
- (viii) 至於公眾對車流／內部運輸設施安排的意見，須留意的是，運輸署署長不反對這宗申請。

64. 秘書在回應副主席的提問時表示，一般而言，待擬議發展竣工後，規劃許可便告失效。然而，就這宗申請而言，建議即使擬議酒店發展竣工，規劃許可及規劃許可附帶條件(a)項亦不會失效，以及只要已完成的發展或其任何部分仍然存在，而申請人已妥為履行規劃許可附帶條件(a)項，則有關許可及該附帶條件會繼續有效。此舉是確保有關規劃許可附帶條件在擬議發展的使用期內繼續有效。

商議部分

65. 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四月二十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。倘擬議酒店發展(鴻圖道 53 號)已經進行，就擬議發展所批予的規劃許可的許可及隨附的規劃許可附帶條件(a)項不應失效，並，並且只要已完成的發展或其任何部

分仍然存在，而申請人已為履行該項附帶條件，則有關許可及該附帶條件並繼續有效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在鴻圖道 51 號進行重建期間，為鴻圖道 53 號的擬議酒店發展，以及鴻圖道 51 號或其他地點的發展關設車輛出入口通道、泊車設施、上落客貨處、路旁停車處及 24 小時開放的車輛／行人通道路線，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 如申請人所建議，關設建築物後移範圍，並負責該範圍的維修保養及管理工作，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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市規劃委員會的要求；以及
- (d) 設置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市規劃委員會的要求。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就上文規劃許可附帶條件(a)項而言，留意屋宇署署長的意見，倘酒店及其設施是設於不同地段上的兩幢毗連的樓宇，涵蓋兩個地段的樓宇的申請會視作在一塊用地上進行發展予以評估。根據《建築物條例》，須在涵蓋兩幢建築物的建築圖則上標示內部運輸設施及通道路線，以供批准；
- (b) 就上文規劃許可附帶條件(a)項而言，留意地政總署九龍東地政專員的意見，在相關地段範圍外關設泊車／上落客貨／路旁停車設施並不恰當，因此不可在特別豁免書內上施加有關規定。申請人須向地政總署申請兩份特別豁免書及契約修訂，以落實涵蓋兩個地段的整體計劃；
- (c) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合「可持續建築設計指引」的要求及契約的相

關規定，以及建築事務監督會就擬議項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免，或把酒店發展的支援設施豁免計入總樓面面積。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：(i) 擬議發展須符合《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 號所訂的標準；(ii) 須在建築圖則上標示酒店的面積；(iii) 當局在提交建築圖則階段時，才會考慮是否根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條批給酒店的樓面面積寬免；(iv) 現有泊車位、行車道及機房範圍先前並無計入有關發展的總樓面面積；根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a) 條，倘該等範圍改建作酒店及餐飲設施等用途，則均須計入總樓面面積；(v) 根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a) 條，擬在地面層及二樓闢設的公眾園景花園，以及地面層附設天台屋簷的建築物後移範圍均須計入總樓面面積；(vi) 每個酒店房間均須設有天然照明及通風設施；(vii) 須根據《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，須為殘疾人士提供通道和設施；以及(viii) 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；
- (e) 留意運輸署署長就擬議商業發展重建期間的酒店泊車安排所提出的意見(由於重建或須多年方可完成)，申請人須證明，由申請人擁有的沿後巷後移的部分範圍有足夠空間容納擬議酒店所需的內部運輸設施。此外，倘該後巷被用作內部運輸設施，行人或不能使用該處的行人路，申請人在酒店進行設計時須顧及這點；
- (f) 留意民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)的意見，並提交相關文件，證明在申請人根據《旅館業條例》提出申請前，建築事務監督已就有關改變用

途的建議批給許可。擬議持牌範圍必須相連。根據《最低限度之消防裝置及設備守則》的相關章節，為擬議酒店及旅館所提供的消防裝置，並無在申請書上清楚標示。須提醒認可人士遵從該守則的相關章節的規定。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分組將進行實地視察，然後訂定發牌規定；

- (g) 留意環境保護署署長的意見，酒店發展一般設有中央冷氣系統，申請人／認可人士須在設計階段挑選適當位置以設置鮮風入口，以免日後的佔用人受到不能接受的環境滋擾／影響；
- (h) 留意消防處處長的意見，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節的規定；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，除非得到水務監督的書面同意，否則不可使用政府水管所輸送的食水灌溉植物苗圃或園景植物。倘無法為此另行安排供水，而申請人亦能提出這方面的證據，並獲水務監督接受，則水務監督或會給予特許，同意申請人使用來自政府水管的食水作此用途。不過，只要水務監督認為有需要，即可撤回有關許可；以及
- (j) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，項目倡議者或可考慮把渠道直接接駁至俊業街的箱形暗渠，或改善上述直徑為450毫米的雨水渠的下游段。」

[葉德江先生於此時返回席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/697 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 55 號幸運工業大廈地下 C 號工廠
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/697 號)

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒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) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請不表反對；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書。其中一份意見書支持申請，而另一份則對這宗申請沒有強烈意見，但認為在申請處所附近的狹窄行人路進行上落客貨活動或會有困難，並可能造成交通擠塞；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。至於公眾對交通影響的關注，當局已諮詢運輸署署長，他對這宗申請沒有意見。

68. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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二零一六年四月二十五日止。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) 在進行有關用途前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，並設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在進行有關用途前沒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。」

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 向地政總署九龍東地政專員申請修訂契約或短期豁免書，以獲准在處所內進行擬議「商店及服務行業」用途；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》所載的規定，並遵守《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》的規定；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士就擬議改變用途及／或改建及加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，包括關設足夠的逃生途徑、設置隔火障把申請處所與樓宇的其餘部分分隔，以及關設殘疾人士專用的通道及設施。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的任何違例建築工程亦獲許可。建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。當局在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見。」

[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。王女士於此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/698 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 28A 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/698 號)

71. 秘書報告，這宗申請由 River Mountain Resources Limited 提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。下列委員已申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達公司及杜立基公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與弘達公司及杜立基公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達公司有業務往來 |

72. 委員備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生及劉文君女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

73. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年四月十四日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間研究在申請地點闢設建築物後移範圍的技術可行性，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

74. 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。申請人須留意，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/309 擬在劃為「休憩用地」地帶的
九龍九龍塘志士達道拔萃小學運動場
關設附設於宗教機構的停車場(供偶爾使用)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/309 號)

75. 這宗申請由九龍塘基督堂提交，而 LLA 顧問有限公司是申請人的顧問之一。劉興達先生及林光祺先生現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。委員備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

76. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年四月十五日要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間就公眾意見及政府部門的意見作出適當的分析及回應。這是申請人首次要求延期。

77. 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。申請人須留意，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 16

其他事項

78. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。