

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年二月二十七日上午九時舉行的
第 529 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

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

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

楊偉誠先生

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)
關偉昌先生

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
李啓榮先生

秘書

因事缺席

陳祖楹女士

霍偉棟博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年二月六日第 528 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」)二零一五年二月六日第 528 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/K1/245 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍官涌街
9 至 13 號經營酒店及略為放寬地積比率
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/245A 號)

3. 秘書報告，申請人在二零一五年二月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，藉以回應運輸署署長及警務處處長所提出而尚未處理的意見。這是申請人第二次要求延期。

4. 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，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於

這是申請人第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給其四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 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/562

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角通菜街 59A 至 61C 號和奶路臣街 6A 至 6E 號交界德發大廈地下(部分)、4 樓、5 樓、6 樓及 7 樓經營商店及服務行業，以及略為放寬地積比率(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/562A 號)

5. 秘書報告，申請人在二零一五年二月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間取得建築事務監督對擬議用途更改及相關地積比率變動的明確意見。這是申請人第二次要求延期。

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，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給其四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／荃灣及西九龍梁美玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/467 擬在劃為「工業」地帶的荃灣沙咀道 57 號和
大涌道 30 至 38 號荃運工業中心(第二期)地下
B3-1 及 B3-2 工場經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/467 號)

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲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) 擬經營臨時商店及服務行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由所涉工業大廈毗鄰的合福工業大廈業主發出的公眾意見書。提意見人擔心，擬議用途更改會影響車輛及行人的交通，並造成交通擠塞，故要求就擬議用途更改重新評估沙咀道和大涌道交界的交通數據。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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年而並非五年的臨時規劃許可。為期三年的臨時規劃許可的建議與小組委員會之前就同類申請作出的決定一致。至於公眾對交通問題的意見，運輸署署長對這宗申請沒有意見，並表示擬議用途對毗鄰道路網絡的交通應不會造成負面影響。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)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) 倘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。」

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，有關地契並無准許作擬議「商店及服務行業」用途。倘申請獲城規會批准，業主須向地政總署申請臨時豁免書，並修訂日期為二零零七年十月八日的「食堂」豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關豁免申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行政府認為適宜附加的條款及條件，包括支付豁免費及行政費；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，申請人須按《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，為商店和服務設施範圍提供足夠的衛生設備；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關處所須設有與工業部分完全分隔的逃生途徑，而消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；以及
- (e) 參閱《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》，以了解在遵從有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。」

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/416-1 擬把展開劃為「住宅(戊類)」地帶的
荃灣傳屋路 13 至 17 號的擬議住宅發展的期限
延長四年至二零一九年三月四日
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/416-1 號)

11. 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」)的附屬公司 **Starrylight Limited** 提交。林光祺先生、劉興達先生和劉文君女士現時與新鴻基公司有業務往來，故已就此議項申報利益。由於林先生和劉先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫離會議。小組委員會備悉劉女士尚未到席。

[林光祺先生和劉興達先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲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) 擬把展開擬議住宅發展的期限延長四年至二零一九年三月四日；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 段。民政事務總署荃灣民政事務專員表示，接獲一封來自一名荃灣區議員的來信，表示反對這宗申請，理由是申請地點附近的交通容量已經飽和，以及擬議的住宅發展會令區內車位不足的問題惡化，導致該區的交通更加擠塞。民政事務總署荃灣民政事務專員亦表示，預計縉庭山業主委員會亦會反對這宗申請；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所作的評估，規劃署不反對這宗擬把展開核准發展的期限延長四年的申請。關於民政事務總署荃灣民政事務專員所轉介該區的反對意見，運輸署署長並不反對這宗申請，並為解決有關交通問題而施加規劃許可附帶條件(f)項，要求申請人提交經修訂的交通影響評估及提供泊車和上落客貨設施。

13. 基於發展規模細小及文件第 7.1.2 段所述，副主席詢問為何申請人於過去四年未能取得建築圖則的許可。他知悉申請人曾於二零一四年就同一申請地點提交另一份有關辦公室發展的規劃申請，遂質疑申請人於申請地點落實擬議住宅發展的決心。梁美玲女士回應指，儘管尚未取得建築圖則的許可，但申請人於過去四年已採取行動，以履行規劃許可附帶條件。為履行附帶條件(a)項有關修訂建築設計以降低平台高度的要求，申請人須修訂環境評估及風險評估，並事先取得相關部門的批准。申請人亦已分別於二零一二年及二零一四年提交美化環境建議，以遵從附帶條件(e)項的要求，但所提交的建議未能完全回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。

14. 為回應一名委員的提問，主席表示，在批給延長展開擬議發展期限時，小組委員會可決定延期的時限，即按照申請把期限延長四年或批給其他較短年期。

[梁宏正先生此時到席。]

商議部分

15. 副主席認為，申請人在過去四年並無致力落實擬議住宅發展。然而，委員普遍認為，拒絕延長在申請地點展開核准住宅發展期限的建議，會令申請地點日後的土地用途增添不明朗因素，並會拖延把申請地點現有的混凝土配料廠逐步淘汰的安排。擬議發展可把工業區與住宅區為鄰所產生的問題減至最少，符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。

16. 委員備悉，這宗申請是根據《城市規劃條例》第16(A)2條提出，通常會由規劃署署長根據城規會轉授的權力作出考慮，但由於民政事務總署荃灣民政事務專員曾轉達一份反對這宗申請的公眾意見書，因此須提交小組委員會考慮。委員亦備悉，城市規劃委員會規劃指引編號35C(下稱「城規會規劃指引編號35C」)訂明延長展開發展期限的申請的評審準則，其中包括規劃情況自批給原來的許可後是否有任何重大改變，以及申請人有否為施行經批准的發展並為履行任何規劃許可附帶條件而採取合理行動。委員普遍同意，這宗延長展開發展期限的申請符合城規會規劃指引編號35C的要求。

17. 經討論後，委員同意批准延長展開發展期限。委員繼而討論應否批給其所申請的四年期限還是其他較短年期，藉以向申請人清楚傳遞必須盡快展開發展項目的信息。鑑於兩年的期限已足以讓申請人取得建築圖則的許可，而附帶條件(a)項已獲履行，加上尚未處理的技術問題亦不多，因此委員同意批給兩年的較短延長期限。

18. 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，批准延長展開核准發展期限的申請，為期兩年。這項規劃許可的有效期至二零一七年三月四日止。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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展提交經修訂的建築設計，降低平台的高度，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會所通過的風險評估報告中所確認的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實環境評估中所確認的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提供緊急車輛通道、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；
- (e) 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
- (f) 提交經修訂的交通影響評估及提供泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

19. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員就契約事宜及申請契約修訂所提出的意見；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須就擬議發展提交建築圖則，以供建築事務監督審批；以及
- (c) 與中葵涌村及鹹田村的代表聯絡，以解決他們所關注的問題。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士出席會議，解答委員的詢問。梁女士此時離席。]

[此時，林光祺先生及劉興達先生返回席上，以及劉文君女士到席。]

[港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島姚昱女士、運輸署總工程師／交通工程(港島)陳仲元先生，以及漁農自然護理署自然護理主任(港島)周兆鴻先生此時獲邀到席。]

港島區

議程項目 7

[公開會議]

擬修訂《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/10》

(都會規劃小組委員會文件第 1/15 號)

20. 主席歡迎政府的代表出席會議。

21. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片及按文件詳載的內容簡介赤柱分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，並陳述以下要點：

- (a) 擬議修訂包括把位於黃麻角道南端的兩塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶(修訂項目 A)；把位於黃麻角道的一處用地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 B)；以及從分區計劃大綱圖刪除 81 號幹線(修訂項目 C)；

修訂項目 A(約 2.99 公頃)－把位於黃麻角道的兩塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶

- (b) 《二零一三年施政報告》述明，政府會採取多管齊下的策略，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。在規劃許可的情況下，也會適度提高政府未撥用的住宅土地的發展密度；
- (c) 文件圖 2 所示的兩塊用地(即用地 1 及用地 2)，面積分別約為 0.44 公頃及 2.55 公頃，屬政府土地，主要包括長滿植物的山坡；附近地區主要是劃為

「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶並長滿植物的山坡，而毗鄰另有劃為「住宅(丙類)」地帶的現有低層住宅發展富豪海灣，其最高建築物高度限為三層加一層敞開式停車間，地積比率及上蓋面積分別為 0.75 倍及 25%。用地 2 的南鄰及東南鄰為赤柱軍營；

- (d) 建議把該兩塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高建築物高度為四層加一層敞開式停車間，地積比率及上蓋面積分別為 0.9 倍及 22.5%。兩塊用地上的擬議住宅發展的最大住用總樓面面積約為 22 200 平方米，可建約 220 個單位；
- (e) 根據規劃署所進行的視覺評估，兩塊用地日後發展的規模及建築物高度，在視覺上與毗鄰地區互相協調，而毗鄰地區內現有及擬議住宅發展對視覺所造成的累積影響亦屬可接受水平。此外，當局已為兩塊用地進行空氣流通專家評估。由於擬議發展的發展密度低，預計不會對現有各項發展的通風造成負面影響；
- (f) 根據地政總署進行的賣地前樹木調查，用地 1 及用地 2 分別有 245 及 1 006 棵樹。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，當局未有識別出具特別價值的樹木。然而，當局會在賣地條件中納入相關的保護樹木條款及提交園景設計總圖的規定，目的是盡量減低砍樹所造成的影響，以及規定採取所需的綠化措施，以緩解有關的影響；
- (g) 根據運輸署署長進行的初步評估，擬議發展會令赤柱村道／赤柱灘道／赤柱新街交匯處的車流增多，但增幅仍少於設計車流的 50%，因此不會對區內交通情況造成重大影響，無須進行交通影響評估；
- (h) 改劃地帶建議不會對附近地區的環境及基礎設施造成很大的負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)建議，在擬議發展與屬於地區幹道的黃麻角

道之間，闢設五米的空氣質素緩衝距離。其他相關政府部門對改劃地帶建議沒有負面意見。地政總署確認會在賣地條件中納入適當的條款，以解決政府部門所關注的問題；

- (i) 區內並無政府、機構及社區用地，以及休憩用地供應不足的問題，擬議住宅發展不會對區內政府、機構及社區用地，以及休憩用地的供應造成負面影響；

修訂項目 B(約 694 平方米)一把位於黃麻角道南端的一處用地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方

- (j) 因應修訂項目 A，部分土地(屬現有高架道路的一部分)會由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方，以反映發展完成後的情況；

修訂項目 C—刪除擬議 81 號幹線的可能路線和附註

- (k) 分區計劃大綱核准圖先前已顯示擬議 81 號幹線的可能路線。運輸署署長表示，由於擬議 81 號幹線道路未有明確的計劃，其可能路線及附註應從分區計劃大綱圖上刪除；

分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的擬議修訂

- (1) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂包括根據「法定圖則註釋總表修訂本」修訂《註釋》說明頁；修訂「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，加入「住宅(丙類)1」支區及其建築物高度、地積比率和上蓋面積限制；修訂「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)」地帶「備註」中就最高地積比率訂明的豁免條款，以釐清豁免有關管理員宿舍和康樂設施的規定，只適用於供住用建築物或建築物住用部分的所有擁有人或佔用人使用及使其受益的設施。另會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映相應的擬議修訂，並更新各土地用途地帶的一般資料，以適當地反映分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況；

諮詢

- (m) 經諮詢的相關政府部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；
- (n) 規劃署於二零一四年三月三十一日就擬議修訂項目 A 諮詢南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會（下稱「事務委員會」）。七名委員反對擬議修訂，理由是奪去「綠化地帶」用地以發展私人豪宅，是不可接受的。他們要求當局提供南區所有可發展住宅用地的資料，以及探討可否重置位於香港仔的香港警察學院，以便進行公屋發展；
- (o) 發展局、規劃署及相關政府部門於二零一四年五月十五日向南區區議會簡介未來五年南區可供發展房屋的 14 塊用地（包括修訂項目 A 涉及的兩塊用地）。南區區議員普遍反對改劃「綠化地帶」用地以作私人房屋發展，並要求政府當局提供擬議發展所涉交通及砍樹影響的資料，以及在把改劃地帶建議提交城規會之前，事先諮詢南區區議會；
- (p) 二零一四年九月二十九日，規劃署聯同運輸署署長及漁護署署長，向事務委員會匯報有關交通方面的進一步資料及賣地前樹木調查結果。事務委員會反對有關的改劃地帶建議，主要理由包括大規模砍樹以作私人住宅用地，並無理據支持；區內居民反對改劃地帶，以及沒有足夠的交通數據證明有關發展不會對交通造成負面影響。事務委員會要求當局提供交通數據等進一步資料，並認為規劃署不應把擬議修訂提交城規會，以及規劃署應準確如實地反映南區區議會的立場；
- (q) 政府當局分別於二零一四年三月三十一日及九月二十九日的事務委員會會議上，以及於二零一四年五月十五日的南區區議會會議上所作的回應，載於文件第 12.6 段；以及

- (r) 發展局於二零一五年二月十三日致函南區區議會，重申社會對房屋的需求殷切，並提供進一步的技術資料，以解決砍樹和交通方面的事宜。信中亦指出，政府決定繼續有關的改劃地帶建議，並會將之提交城規會考慮。

22. 主席繼而邀請運輸署總工程師／港島陳仲元先生，以及漁護署自然護理主任／港島周兆鴻先生解釋改劃地帶建議所造成的交通及景觀影響。陳先生表示，運輸署已就有關發展對附近路口造成的交通影響進行初步評估。赤柱村道／赤柱灘道／赤柱新街交匯處的車流會增多，但有關幅度仍少於設計車流的50%。因此不會對區內的交通情況造成重大影響。主席詢問，連接赤柱半島及港島其他部分的主要道路的交通會受到什麼影響。陳先生在回應時表示，交通評估所涵蓋的地區不包括遠離所涉用地的路口。此外，與南區約85 000個總住戶數量相比，擬議住宅發展所新增的200多個住戶數量並不多，因此，改劃地帶建議對交通造成的影響輕微。陳先生在回應副主席的提問時表示，交通評估已顧及住宅用途在繁忙時段的交通數據。周兆鴻先生表示，根據地政總署進行的賣地前樹木調查，大部分樹木均是常見的本地品種，當中並無已列入／將列入古樹名木冊的樹木。姜錦燕女士在回應主席的提問時表示，規劃署沒有直接收到公眾就改劃地帶建議而提出的意見。

23. 姚昱女士在回應一名委員的提問時表示，從岩土角度而言，土木工程拓展署土力工程處處長對改劃地帶建議不表反對，而進行斜坡穩定評估的規定會納入賣地條件內。

24. 一些委員關注到用地2上的擬議住宅發展(修訂項目A)與毗鄰赤柱軍營為鄰的問題，又表示應在兩者之間闢設足夠的緩衝區。姜錦燕女士在回應時表示，軍營用地內沿北面界線長滿樹木的斜坡已充當緩衝區。此外，相關政策局／部門不反對改劃地帶的建議。主席表示可在詳細設計階段解決兩者為鄰的問題。

25. 一名委員留意到現時富豪海灣建於台階上，在視覺上與四周翠綠的環境已不大協調，進一步發展會令視覺影響加劇，因此詢問能否在修訂項目A所涉擬議住宅發展的詳細設計及布局上施加一些管制。姜錦燕女士在回應時表示，擬議住宅發展

屬低層低密度性質，小組委員會或可考慮是否必需在有關用地的詳細設計及布局上施加進一步的限制。此外，一如視覺評估所示，擬議發展不會造成重大的視覺影響，尤其是從卜公碼頭眺望，用地 2 的擬議發展會被遮擋。另一名委員表示同意，並指用地 2 造成的視覺影響輕微。

26. 姜錦燕女士在回應一些委員的提問時表示，用地 1 的界線和布局，是經考慮地勢，以及環保署所要求從黃麻角道闢設五米的空氣質素緩衝距離而擬定的。把緊連黃麻角道的一塊狹長土地從用地 1 分割出來，是因為該部分土地陡斜，坡度超過 20 度。用地 1 佔地約 0.44 公頃，與港島其他房屋用地相比並不算小，可提供約 38 個平均單位面積假設為 100 平方米的單位。用地 1 及用地 2 的擬議地積比率限制較富豪海灣的高約 20%，但仍互相協調。一些委員留意到富豪海灣的平均單位面積約為 200 至 300 平方米，因此認為對於用作高檔房屋類型發展的用地 1 及 2 而言，100 平方米的假設或許低估了單位的平均面積。

27. 一些委員認為用地 1 的擬議住宅發展只提供很少量的單位。另一方面，用地 1 位於一個面積細小、形狀奇特的山坡上，實難以發展作住宅用途。用地 1 的擬議發展所造成的視覺影響比用地 2 大，因為用地 1 所處水平較用地 2 和富豪海灣為高。從卜公碼頭眺望，用地 2 的擬議發展會被富豪海灣遮擋，但用地 1 的擬議發展卻會阻擋背面的翠綠山景甚至山脊線的景觀。此外，黃麻角道東面整個長滿樹木的山坡仍未開發，用地 1 的擬議發展會干擾該山坡的完整性。一些委員認為可考慮擴大用地 1 的面積，或在富豪海灣以北物色另一塊較大的用地以作住宅發展。地盤面積增加後，便可更有效率地運用有關用地，並達至較低的建築物高度，所造成的視覺影響亦較少。在平衡相關效益和成本後，一些委員認為未必值得一如修訂項目 A 所述發展用地 1 作住宅用途。

28. 副主席及一些委員建議把用地 1 剔出分區計劃大綱圖的擬議修訂，因為用地 1 可提供的單位數目不多，而且社會對高檔房屋的需求沒那麼殷切。姜錦燕女士表示，用地 1 及 2 是經當局就全港「綠化地帶」用地進行全面檢討後，選定改劃作住宅用途的。把用地 1 剔出改劃地帶建議，會令建屋量減少。

29. 一名委員詢問可否提高兩塊用地的發展密度，以及可否在用地之上發展公屋。主席在回應時表示，公屋與附近地區屬低發展密度的高檔房屋不相協調。在發展密度方面，兩塊用地的擬議地積比率已較富豪海灣的高 20%。

30. 主席總結時表示委員大致同意把改劃用地 1 的建議剔出修訂項目 A，而改劃用地 2 的建議及其他修訂項目可繼續進行。

31. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 同意對赤柱分區計劃大綱核准圖作出的建議修訂(修訂項目 A 有關改劃用地 1 的建議除外)，並同意《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/10A》(展示時會重新編號為 S/H19/11)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及

(b) 採納《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/10A》(展示時會重新編號為 S/H19/11)《說明書》修訂本，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，而《說明書》修訂本會連同分區計劃大綱草圖一併公布。

[主席多謝政府代表出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

[劉文君女士此時暫離會議。]

[楊偉誠先生此時到席。]

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H15/10 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/29》，把位於鴨脷洲利南道 111 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途(3)」註明「商貿」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/10 號)

32. 秘書報告，創施有限公司(下稱「創施公司」)是申請人的顧問。劉文君女士就此議項申報利益，因她現為創施公司的執行董事及股東。小組委員會備悉劉女士已暫離會議。

33. 秘書報告，申請人於二零一五年二月五日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會就這宗申請所提出的意見及技術事宜。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三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。

[劉文君女士此時返回席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/403 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的灣仔堅尼地道及船街內地段第 8715 號經營酒店、商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/403A 號)

35. 秘書報告，這宗申請由合和實業有限公司(下稱「合和公司」)的附屬公司韋安投資有限公司(下稱「韋安公司」)提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、地利環境

顧問有限公司(下稱「地利環境公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)、栢誠(亞洲)有限公司(下稱「栢誠公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠工程公司」)是申請人的其中五家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------|--|
| 林光祺先生 | — 現時與城市規劃公司、地利環境公司、LLA 公司、栢誠公司及安誠工程公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — 現時與城市規劃公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與 LLA 公司有業務往來 |
| 凌嘉勤先生(主席) | — 在皇后大道東擁有一個單位 |
| 劉文君女士 | — 在星街擁有兩個單位 |
| 李律仁先生 | — 在聖佛蘭士街附近與配偶共同擁有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — 在皇后大道東與配偶共同擁有一項物業 |
| 邱浩波先生 | — 其辦公室位於修頓中心 |

36. 申請人要求延期考慮這宗申請。因林先生、何教授及劉先生沒有參與這宗申請，而主席、劉女士、李先生及梁先生各人的物業，以及邱先生的辦公室並沒直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留席。

37. 秘書報告，自於二零一五年一月二日第一次獲准延期後，申請人已分別於二零一五年一月十二日及二零一五年一月十三日提交進一步資料，回應多個政府部門的意見及公眾所關注的事宜。不過，多個政府部門要求申請人提交進一步澄清、補充資料及／或此項目在交通、環境、通風、城市設計及景觀方面的評估。因此，申請人於二零一五年二月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間進一步回應相關政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

38. 秘書續道，於二零一五年二月二十五日及二零一五年二月二十六日，共有四名市民各發一封電子郵件予秘書處，反對申請人要求延期。他們要求小組委員會於二零一五年二月二十七日的會議上拒絕此項申請；城規會主席應為容許此項目多次延期而請辭，以及城規會應公布申請人提出延期的特殊情況(如有的話)，以供公眾提出意見。這些電子郵件已於會上呈閱。

39. 主席表示，申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所載的延期準則，即申請人需要更多時間回應政府部門所提出的意見、考慮日期並非無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

40. 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。由於這是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給其三個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/74

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的筲箕灣東大街 6 號興建分層樓宇，以及經營商店及服務行業

(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/74 號)

41. 秘書報告，申請人於二零一五年二月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步資料回應多個相關政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

42. 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／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 11 及 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/714 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 60 號駱駝漆大廈第 3 座地下部分經營商店及服務行業(銀行及／或士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/714 號)

A/K14/715 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 60 號駱駝漆大廈第 3 座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/K14/715 號)

43. 小組委員會同意此兩項申請應一併考慮，因為它們性質相近，而且兩項申請的處所位於同一座建築物內，位置相近。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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要點：

(a) 這兩宗申請的背景；

- (b) 申請編號 A/K14/714 擬經營商店及服務行業(銀行及／或士多)，而申請編號 A/K14/715 則經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關部門對有關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，當局接獲觀塘中分區委員會主席分別就兩宗申請提交的公眾意見書。提意見人支持這兩宗申請，但無交代理由。觀塘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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。就申請編號 A/K14/715 而言，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議無須附加展開發展時限的條款，因為申請所涉的商店及服務行業已經運作。

45. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

申請編號 A/K14/714

46. 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二零一七年二月二十七日止；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，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括提供與該工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，並於申請處所安裝消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在展開有關用途之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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 申請人須就申請處所擬進行的商店及服務行業(銀行及／或士多)用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，有關處所須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》，並遵照《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，就擬議用途更改及／或改動和加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，尤其須提供足夠的逃生途徑，並為殘疾人士提供通道及設施，包括暢通易達的洗手間及衛生設備；以隔火障把有關處所與建築物的其餘部分分隔；就申請處所豎設實心間隔牆提供輔證結構安全的理據；為地下及閣樓其餘的危險品倉庫提供獨立的逃生途徑。該署在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》提供詳細意見。對於在私人土地／建築物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。」

申請編號 A/K14/715

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起期六個月內(即在二零一五年八月二十七日或以前)提交並落實消防安全措施建議，包括提供與該工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，並於申請處所安裝消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 倘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。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請人須就申請處所擬進行的商店及服務行業用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關處所須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》，並遵照《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》；以及
- (d) 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，就擬議用途更改及／或改動和加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，尤其須提供足夠的逃生途徑，並為殘疾人士提供通道及設施，包括暢通易達的洗手間及衛生設備；以隔火障把有關處所與建築物的其餘部分分隔；就申請處所豎設實心間隔牆提供輔證結構安全的理據；為地下及閣樓其餘的危險品倉庫提供獨立的逃生途徑。該署在提交建築圖則階段才會根

據《建築物條例》提供詳細意見。對於在私人土地／建築物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。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士於此時離席。]

議程項目 13

其他事項

50. 餘無別事，會議於上午十一時結束。