

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一五年三月二十七日上午九時舉行的  
第 531 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

李律仁先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

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**

梁宏正先生

陳祖楹女士

張孝威先生

楊偉誠先生

**列席者**

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  
鄧保君女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年三月十三日第 530 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」)二零一五年三月十三日第 530 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。

## 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/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(建築物高度為主水平  
基準上 100 米)

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/10A 號)

3. 秘書報告，創施有限公司(下稱「創施公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)是申請人的三間顧問公司。下列委員已就這議項申報利益：

劉文君女士

—

創施公司的執行董事及股東，及  
現時與英環公司有業務往來

林光祺先生 — 現時與英環公司及奧雅納有業務往來

劉興達先生 — 現時與奧雅納有業務往來

4. 委員認為劉文君女士涉及直接利益，應就這議項暫時離席。委員備悉林光祺先生和劉興達先生並無參與這宗申請，因此同意他們可以留在席上。委員亦備悉，劉女士、林先生及劉先生均未到席。

5. 主席說，由於已給予申請人合理通知，邀請其出席會議，但申請人表示不會出席。因此，委員同意在申請人缺席的情況下，繼續進行聆聽會議。

[李偉彬先生此時到席。]

#### 簡介和提問部分

6. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

姜錦燕女士 — 港島規劃專員

姚昱女士 — 高級城市規劃師／港島

7. 高級城市規劃師／港島姚昱女士應主席的邀請，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：

#### 建議計劃

- (a) 申請人建議，在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/29》上，把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途(3)」註明「商貿」地帶，以便興建兩座 26 層高的大廈，以作商業用途，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，地積比率為 15 倍。申請人為支持這宗申請而提出的理據，詳載於文件第 2 段；

政府部門的意見

- (b) 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

- (c) 在法定公布期和進一步資料公布期的首三個星期內，當局接獲 13 份公眾意見書。當中兩份支持這宗申請，主要因為建議計劃可為區內居民提供就業機會，令該區可發展得更成熟和更多元化，還可更有效率地使用申請地點。餘下的 11 份意見書對這宗申請有保留，因為鑑於鴨脷洲的人口已十分密集，所以須全面地評估發展建議對交通、環境、社會及保安方面產生的影響；
- (d) 南區民政事務專員轉達沒有收到公眾意見。當局曾向鴨脷洲的區議員徵詢意見。林玉珍女士、張錫容女士及林啟暉先生表示對這宗申請沒有意見，而陳家珮女士、羅健熙先生及區諾軒先生關注該區的交通負荷量；

[何立基先生和林光祺先生此時到席。]

規劃署的意見

- (e) 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的改劃用途地帶申請符合《二零零九年全港工業用地分區研究》(下稱「二零零九年分區研究」)的建議，鴨脷洲利南道以北的工業區可改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，令工業用地的運用方面可以更靈活，以容許非污染的工業和其他商業用途混合發展。擬議的商業用途和發展規模與四周發展項目，並非不協調。擬議的改劃用途地帶，在交通、環境和基礎設施方面而言，也可令人接受；而相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。關於公眾意見書方面，上述評估也適用。

8. 副主席注意到，如文件圖 Z-6 所示，申請地點位於劃為「工業」地帶的地區，仍以工業為主要特色，他詢問整區的長

遠規劃意向為何，而申請人應否就擬議發展提出第 16 條申請而非第 12A 條申請，以避免斬件式改劃用途地帶。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，小組委員會在二零零三年有條件地批准了一宗規劃申請(編號 A/H15/192)，把位於申請地點以北的新海怡廣場整幢改裝現有的工業大廈作商業用途。根據規劃署已完成並經城市規劃委員會(下稱《城規會》)在二零一零年通過的《二零零九年分區研究》的結果，該地區被視為適合改劃以進行商業用途。其後，規劃署和相關的政府部門已探討該項改劃用途地帶建議的技術可行性，而有關研究接近完成。倘小組委員會批准這宗申請，規劃署會在稍後就改劃整區的技術可行性向小組委員會匯報。姜女士說，這宗改劃用途地帶申請，可更靈活地使用申請地點。

9. 一名委員詢問，申請地點西南面的貨物裝卸區的規劃意向為何，他亦關注與日後的擬議商業用途會否有鄰接問題。姜女士說，有關地區在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶，旨在作貨物裝卸用途。海事處現正檢討香港的貨物裝卸設施，而規劃署會繼續留意相關事宜。

10. 姜女士在回應主席的問題時，請委員參考實物投影機所顯示的航攝照片，並解釋貨物裝卸區的北部目前空置，而南部仍在使用的。

11. 由於委員再無其他問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

12. 一名委員不反對把申請地點或整區改劃以作商業用途，因為在該地區已有一些地點完成改裝，但卻關注貨物裝卸區的用途可能與商業用途有衝突，須知可供物流業使用的海旁用地有限；雖然貨物裝卸區與商業用途並非完全不相協調，但兩者之間須闢設足夠的緩衝區。副主席同意，並說改劃申請地點須以整區作全面考慮，而非斬件式改劃個別地點。雖然該地區正逐步轉變為商業區，但仍須評估商業用途與四周地區(包括貨物裝卸區)在土地用途方面是否協調，並且須為整區提供清楚的規劃意向。

13. 不過，另一名委員認為，由於黃竹坑的工業區已改變為商業區，而鴨脷洲的「工業」地帶相對地與其他地區分割開，應保留作工業和厭惡性行業用途，以避免出現鄰接問題。

14. 各委員得悉，根據《二零零九年分區研究》的建議，利南路以北的地區適宜由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而規劃署和相關的政府部門已確認建議的技術可行性。根據規劃署最新進行的實地調查，該地區正逐步轉變為貨倉／貯物及辦公室用途，附設一些製造／工場用途，而整區可改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。

[霍偉棟博士此時到席。]

15. 一名委員同意規劃署的意見，由於該地區逐步轉變為商業地區，可視乎是否把整區改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶而支持這宗申請。一名委員同意，並說厭惡性行業在當區未必可以生存，因為有市場力量主導有關轉變。關於應否推遲改劃申請地點以待整區改劃用途，該委員說，規劃署就改劃整區而持續進行的檢討，未必可視作在現階段推遲審批這宗申請的有力理由。另一名委員表示贊同。

16. 主席總結表示，委員大致上同意這宗申請，以及如城規會在二零一零年通過的《二零零九年分區研究》中提出的建議，規劃署應考慮把整區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。從當局的解釋得知，有關檢討會在二零一五年內完成。秘書補充說，倘小組委員會批准這宗第 12A 條申請，便會向小組委員會提交分區計劃大綱圖的修訂建議，以供考慮。鑑於委員的關注，會要求規劃署匯報關乎整區的檢討結果，並連分區計劃大綱圖的修訂建議一併提交。

17. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並待行政長官會同行政會議發還分區計劃大綱圖以作修訂後，把《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/29》的修訂建議提交小組委員會要求通過，然後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[劉文君女士和劉興達先生此時到席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/38 擬在顯示為「道路」用地的荔枝角美孚葵涌道高架  
道路下方的政府土地闢設鄰舍活動中心  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/38 號)

---

18. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                         |
|-------|---|-------------------------|
| 關偉昌先生 | — | 現為民政事務總署總工程師(工程)        |
| 何培斌教授 | ] |                         |
|       | ] | 現時與城市規劃公司有業務往來          |
| 林光祺先生 | ] |                         |
| 劉興達先生 | — | 現時與民政事務總署及城市規劃公司有業務往來   |
| 邱浩波先生 | — | 現時任職的機構有一個工程項目由民政事務總署資助 |

19. 委員認為關偉昌先生及劉興達先生涉及直接利益，應就此議項暫時離席。委員亦備悉何培斌教授、林光祺先生及邱浩波先生並無參與這宗申請，並同意他們可以留在席上。

[關偉昌先生及劉興達先生此時暫離會議。]



## 簡介和提問部分

20. 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，特別指出擬議鄰舍活動中心是《二零一三年施政報告》所宣布推行社區重點項目計劃下深水埗區的重點項目，目的是滿足社區的不同需要；
- (b) 擬議鄰舍活動中心設有多用途室、活動室及配套設施；
- (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共接獲 306 份公眾意見書，當中 284 份來自美孚新邨第一期業主立案法團、深水埗區議員沈少雄先生、地區組織及 278 名市民(由三名深水埗區議員，即黃達東先生、沈少雄先生及吳貴雄先生統籌)，均表示支持申請，主要理由是美孚新邨的社區及康樂設施供應不足，加上申請地點已閒置多年。此外，有九份意見書由個別人士提交，表示反對申請，主要理由是當局應物色更方便的地點；擬議鄰舍活動中心會對通風、空氣質素及環境造成負面影響，亦會產生負面的噪音影響，因此，申請應輔以經環境保護署通過的空氣質素評估；提交申請前沒有進行廣泛的公眾諮詢；不支持把美孚新邨內的私人社區中心遷往申請地點；以及興建擬議鄰舍活動中心既非迫切，亦無必要。其餘 13 份由個別人士提交的意見書就申請提出意見，認為應不分年齡組別，向區內青少年、女性及長者提供有關活動及服務設施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。有關評估撮述如下：

- (i) 擬議鄰舍活動中心是《二零一三年施政報告》所宣布推行社區重點項目計劃下深水埗區的重點項目，旨在對當區社羣提供支援，是深水埗區議會因應該區的特色而提出的。擬議計劃的擬議地點及詳情已於二零一三年獲深水埗區議會轄下社區重點項目計劃委員會及深水埗區議會通過；
- (ii) 擬議鄰舍活動中心不設住宿／日間護理服務，屬於《香港規劃標準與準則》第 12 章所載天橋／行人天橋橋底的有條件下接受的用途。擬議鄰舍活動中心規模細小，與附近的發展項目亦非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (iii) 申請地點涉及先前一宗由紅十字會提出的申請(編號 A/K16/29)，擬建訓練及活動中心於二零零七年遭小組委員會拒絕。與這宗申請相比，先前遭拒絕的申請並沒有提供有關鮮風入口氣窗的資料，亦沒有提出有關設置空氣淨化系統的建議；以及
- (iv) 至於反對申請的公眾意見，擬議鄰舍活動中心可更有效地運用現時閒置的用地，從而提高高架道路下方土地的使用，又可美化該處的環境。申請人表示曾於二零一三年年初積極接觸市民，亦會把所接獲的公眾意見轉達日後的經營者，以供考慮。申請人又澄清擬議鄰舍活動中心與美孚新邨的私人社區中心無關。

21. 副主席詢問自對上一宗申請於二零零七年遭拒絕以來，情況有否改變。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應說，先前的申請遭拒絕是因為申請人未能證明擬議中心不會因附近一帶車輛排放廢氣而受到負面影響。至於這宗申請，環境保護署署長認為擬議鄰舍活動中心不會因車輛排放廢氣而受到負面影響，因為申請人建議設置空氣淨化系統，而且在鮮風入口氣窗與高架道路的下行斜道之間保留足夠的緩衝距離。

22. 一名委員詢問有關申請人提交進一步資料的事宜，沈先生回應說會按申請人的要求，把所接獲的政府部門意見轉交申請人作出回應。申請人亦可前往規劃署的規劃資料查詢處查閱公眾就申請所提出的意見。秘書補充說，當局會根據有關「就根據《城市規劃條例》提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」的城市規劃委員會規劃指引（城規會規劃指引編號 32），處理申請人所提交的進一步資料。倘進一步資料並無對申請的性質構成重大改變，而只涉及澄清和闡釋所提交的建議，則進一步資料可獲接受和豁免公布及重新計算的規定。

### 商議部分

23. 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二零一九年三月二十七日止；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。這項許可須附加下列條件：

「(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) 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。」

24. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須沿該狹長土地栽種高灌木作園景植物，並且美化申請地點露天地方的景觀。」

[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。沈先生此時離席。]

[關偉昌先生及劉興達先生此時返回席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/425

擬在劃為「工業」地帶的葵涌貨櫃碼頭路 77 至 81 號闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/425A 號)

---

25. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的其中一間顧問公司。由於劉興達先生現時與宏基公司有業務往來，他已就此議項申報利益。委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而由於劉先生沒有參與這宗申請，委員同意他可以留席。

26. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就運輸署的意見擬備回應。這是申請人第二次要求延期。

27. 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，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/426

擬在劃為「工業」地帶的葵涌葵豐圍 38 至 42 號闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/426A 號)

---

28. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的其中一間顧問公司。由於劉興達先生現時與宏基公司有業務往來，他已就此議項申報利益。委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而由於劉先生沒有參與這宗申請，委員同意他可以留席。

29. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就運輸署的意見擬備回應。這是申請人第二次要求延期。

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，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，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/466 擬在劃為「綜合發展區(7)」地帶的荃灣楊屋道荃灣市地段第 393 號及毗連政府土地進行綜合住宅和商業發展，並略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/466 號)

---

31. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的三間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

何培斌教授 — 現時與陳錦敏公司有業務往來

林光祺先生 — 現時與英環公司和奧雅納公司有業務往來

劉興達先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來

32. 委員備悉，上述委員沒有參與這宗申請，並同意他們可以留在席上。

### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士告知小組委員會，文件的三張替代頁(第 19 至 21 頁)以包括關於酒店／總樓面面積寬免的兩項指引性質的條款((j)和(k))，已於會議前送交委員。梁女士繼而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) 擬進行綜合住宅和商業發展，並把建築物高度限制由主水平基準上 150 米略為放寬至 156 米，以便在酒店和商業大樓的零售樓層之間加設高 6 米的隔火層暨空中花園(下稱「空中花園」)；

- (c) 部門意見——政府部門的意見載於文件第 10 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，當局接獲共 70 份公眾意見書，分別來自一名荃灣區議員、爵悅庭業主立案法團和個別人士。提意見人均反對這宗申請或對申請提出關注事宜，主要理由是擬議發展會對視覺、通風／空氣質素、交通、樹木和季候鳥造成負面影響，並會產生光污染，對四周環境造成滋擾（尤以爵悅庭為甚）。提意見人亦建議降低建築物高度；擴闊建築物間距／分隔；建築物面向金泰線廠有限公司排列；以及改劃申請地點作休憩用地或康樂／休憩用途；
- (e) 荃灣民政事務專員對這宗申請沒有意見，但表示數名荃灣區議員對申請提出關注；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。該申請大致符合小組委員會於二零一四年所通過申請地點規劃大綱的要求。略為放寬建築物高度限制以在擬建商業大樓加設高 6 米空中花園的建議，在視覺、通風和社會效益方面可視為規劃優點，因這是增設的區內設施，可令公眾受惠；而且根據荃灣分區計劃大綱草圖的《說明書》第 7.6(f)段，亦屬合理。申請人已進行各項技術評估，以支持擬議發展；而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於公眾意見，上述的評估亦適用。

34. 副主席問及擬建空中花園的布局設計，高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士在回應時表示，根據投影片簡介中的園境設計圖及合成照片，空中花園的外圍會種植灌木，讓行人可以看見。空中花園會在合理時段內開放予公眾使用。

35. 一名委員詢問，建議略為放寬建築物高度限制是否必要，以讓申請人可盡用准許地積比率和加設空中花園；以及如何確保空中花園會開放予公眾。另一名委員詢問空中花園會否開放給公眾使用，因為僅有一部電梯可讓公眾人士通往空中花

園。一名委員亦對空中花園可供公眾享用的實用樓面面積表示關注。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應時表示，倘不放寬建築物高度限制，申請人或須降低擬議商業發展的樓層高度，才可加設空中花園，否則便無法闢設。倘申請人選擇不闢設空中花園的方案，將會失去空中花園所帶來的視覺效果和規劃優點，但不會影響到准許地積比率。倘闢設空中花園的建議獲得批准，將會訂明為其中一項規劃許可附帶條件。為釋除委員對空中花園設計的疑慮，周先生表示可修訂文件第 13.2(d) 段所建議的規劃許可附帶條件，以加入空中花園的設計。

36. 一名委員表示，擬議發展地面樓層的設計並非理想，遂應改善其園境設計，因為擬闢設的行車道會把申請地點東部的後移範圍、園景非建築用地和公眾休憩用地分隔。由於申請地點是於街道水平進行平整，因此無須闢設低於地面的露天劇場及連接的行人隧道。該委員詢問，有否考慮在另一個地點闢設車輛進出通道。周先生在回應時根據投影片簡介的地面樓層圖則，表示小組委員會於二零一四年通過的規劃大綱已標示兩個獨立的車輛進出位置，而該等位置的設計能避免商業大樓停車場的輪候車輛阻塞住宅大樓停車場的入口。由於規劃大綱要求闢設闊 38 米的非建築用地(與眾安街並排)，以及 1 300 平方米的公眾休憩用地(佔地盤面積約 40%)，申請人在申請地點內另作安排的空間不大。為符合設計標準，通往地庫停車場的斜路須設有足夠的車輛轉動空間。另外，為遵從規劃大綱所訂明把建築物從楊屋道和馬頭壩道後移五米的規定，有需要在申請地點內闢設緊急車輛通道，並須留意緊急車輛通道不會在一般時間內用作車輛通道。關於低於地面的露天劇場，則是按規劃大綱要求為非建築用地和公眾休憩用地提供互相融合的設計。申請人已證明致力遵從規劃大綱的要求。

37. 一名委員詢問(i)如何劃定園景非建築用地和公眾休憩用地的私人和公共部分；(ii)擬議發展的綠化率為何；以及(iii)沿楊屋道後移範圍實施的園景建議是否足夠。周先生在回應時表示，申請書內並無資料說明如何劃分園景範圍的公共和私人部分，而綠化率則是根據整個地盤面積來計算。不過，綠化率會按照「認可人士作業備考」編號 APP-152 下《可持續建築設計指引》的要求，再作調整。建築事務監督會在提交建築圖則階段進行詳細查核。關於沿楊屋道的園景建議，當局會按建



議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實經修訂的園境設計總圖，有關園景建議亦可在詳細設計階段再作改良。

38. 周先生在回應主席的查詢時證實，1 300 平方米的公眾休憩用地位於申請地點商業部分的範圍內，會由商業部分的業主負責管理和維修保養。有關契約已限制商業部分的轉讓，除非是以整個項目的方式轉讓，否則擬議發展的商業部分不得轉售。

39. 周先生在回應一名委員的提問時表示，申請書內並無有關擬建空中花園實用樓面面積的資料。在該名委員進一步提問下，周先生回覆稱如早前所述，空中花園的設計須符合所建議的規劃許可附帶條件(d)項，因此可監察空中花園的實用樓面面積。

#### 商議部分

40. 主席表示，這宗申請分為兩個組成部分：其一是擬議發展的總綱發展藍圖；另一部分是略為放寬建築物高度限制，以闢設空中花園。

#### 總綱發展藍圖

41. 委員注意到，有關規劃大綱列明申請地點的各項規劃及設計要求，因此申請地點在設計方面的靈活性受到局限。正如文件附錄 IV 所示，申請人已大致遵從規劃大綱的要求。有關契約亦已納入規劃大綱的相關要求，包括車輛出入口、樓宇後移範圍、非建築用地和公眾休憩用地，因而局限了可改動的彈性。

42. 一名委員認為總綱發展藍圖已符合規劃大綱的要求，因此不表反對。另一名委員也不反對該藍圖，但重申須改良地面樓層的設計。

43. 另一名委員同意應改良地面樓層的園景設計，並認為擬議低於地面的露天劇場對使用者(特別是長者)造成不便。主席表示，其梯級式設計旨在克服垂直高度的差距。不過，他同意

有改善空間，並建議加入指引性質的條款，要求申請人諮詢規劃署，以檢討和改良非建築用地和公眾休憩用地之間的接駁。

#### *略為放寬建築物高度*

44. 主席在回應一名委員的提問時表示，根據文件第 10.1.1(c)段地政總署荃灣葵青地政專員的意見，根據有關契約，申請地點商業部分的建築物高度限制為主水平基準上 150 米；而擬議的建築物高度限制(主水平基準上 156 米)不保證會獲地政總署署長批准，倘予批准，申請人或須繳付地價及行政費用。

45. 同一名委員表示，是否需要考慮投標者在競投申請地點時是基於沒有略為放寬建築物高度的情況下作出評估的。主席在回應時表示，投標程序和契約的執行均不屬小組委員會的職權範圍。一如地政總署荃灣葵青地政專員所指，即使有關申請獲小組委員會批准，略為放寬建築物高度的建議仍須得到地政總署署長批准。

46. 一名委員對略為放寬建築物高度限制以加設空中花園的建議不表反對，但認為有必要確保空中花園開放予公眾享用，以及可用以改善通風和為日後使用者提供舒適的環境。主席就此表示，可修訂規劃許可附帶條件(d)項，以納入空中花園的設計。

47. 一名委員對略為放寬建築物高度的申請表示支持，因為可改良建築設計。副主席表示，從消防安全的角度而言，隔火層須保留為淨空間，用以設置消防裝置。因此，有必要確保擬設空中花園的園景設計不會對消防裝置造成影響。主席問及擬議發展是否有必要關設隔火層，一名委員回答不需要。

48. 一名委員表示，根據申請人提交的申請書，高 6 米的空中花園僅會設置人工草地和種植灌木，以此作為綠化未必足夠。另一名委員表示，在評估擬放寬建築物高度時，擬設空中花園的規劃優點應是主要考慮因素。該委員認為，目前這宗申請的規劃優點勉強可以接受，原因是建築物高度的增幅輕微。主席請委員留意申請人就加設空中花園所提出的理據(載於文件第 2(f)段)，當中包括視覺、通風和社會方面的效益。

49. 一名委員認為，從建築的角度而言，設有標準淨空高度和園境建築裝置的隔火層會令使用者感到不舒服。該委員同意規劃署的評估，擬設空中花園可稍為改善四周環境，亦可為零售顧客提供歇息空間。此外，雖然就樓高不超過 40 層的綜合大樓而言，該大樓的主要天台或可作為隔火層，但在低於 25 層的樓層闢設隔火層可視為良好措施。副主席表示贊同，亦認為擬略為放寬建築物高度可勉強接受。

50. 一名委員對略為放寬建築物高度表示支持，但須確保日後不會轉換為機電設施等其他用途。由於強制開放空中花園供公眾人士使用未必切實可行，倘空中花園只供零售／酒店顧客使用，該委員對此沒有很大意見。副主席亦有同感，位於 21 樓的空中花園對公眾人士也許並不吸引，而且不容易到達；但同意空中花園應有良好設計。一名委員重申，應在空中花園種植更多天然植物，改善其園景設施。

[何培斌教授此時離席。]

51. 主席同意對公眾人士來說，該空中花園未必具吸引力，但小組委員會曾批准同類申請，容許放寬建築物高度以提高隔火層暨空中花園的淨空高度，原因是考慮到有關設施可發揮雙重功能，即既可提供康樂設施，又可用作視覺調劑和歇息空間。根據規劃署的評估，該空中花園可在視覺和通風方面稍為改善四周環境。

#### *向公眾人士開放*

52. 地政總署助理署長(區域 1)鄒敏兒女士表示，倘委員認為無須向公眾人士開放空中花園，便應將之視為樓宇使用者的休憩用地而非公眾休憩用地。為避免爭議，不應在契約條件中加入在合理時段向公眾人士開放空中花園的規定，亦不保證該規定可在契約下施行。一名委員同意有關規定或難以強制執行。

53. 兩名委員表示不同意，其中一名委員稱雖然空中花園或不能吸引大批市民，但開放空中花園由申請人提出，是所建議的規劃優點之一。副主席和另一名委員表示贊同。主席補充，

在「合理時段」開放空中花園，應配合擬議發展的零售部分，而規劃署會就契約事宜與地政監督商討。

54. 為釋除委員對空中花園設計的疑慮，主席建議並獲委員同意修訂規劃許可附帶條件(d)項，以納入空中花園的設計；而開放空中花園應遵照申請人所建議的條款。此外，應提醒申請人注意委員的意見，即除所建議種植的灌木外，應在空中花園的周邊多種天然植物。

55. 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二零一九年三月二十七日止；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。這項許可須附加以下條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以加入下文所訂明的規劃許可附帶條件(b)至(g)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的施工時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，設計和闢設空中花園，並在合理時段供公眾享用，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的交通影響評估，以及設計並提供車輛通道、行人流通系統、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的道路交通噪音影響評估，並落實其內的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (g) 設置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。」

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應盡快把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供存放於土地註冊處；
- (b) 留意文件第 10.1.1 段及附錄 V 所述地政總署荃灣葵青地政專員的全部意見；
- (c) 留意文件第 10.1.2 段及附錄 VI 所述屋宇署總屋宇測量師／新界西的全部要求；
- (d) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的要求，申請人須與相關提意見人聯絡，處理他們所關注的空氣質素事宜，並妥為遵從《空氣污染管制條例》(第 311 章)的全部法例規定及所有附屬規例；留意環保署署長關於須為酒店、零售店舖及其他易受影響用途提供空調系統和鮮風入口的技術意見；以及其對所提交的環境評估內的空氣質素影響評估的意見；
- (e) 避免使用反光玻璃等建築材料，因為該等材料會產生不可接受的傳熱和反光；並須向屋宇署提交「總熱傳送值報告」，以作考慮；
- (f) 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》的規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，倘現有水管和水務專用範圍受到擬議發展項目影響，包括因發展項目而須進行任何改道工程，所需費用須由發展商承擔。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不

得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商或其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，乘車進出該範圍，以便按照水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施；

- (h) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，擬議發展須符合「認可人士作業備考」編號 APP-152 下《可持續建築設計指引》的規定，以及在平台和空中花園周邊預留足夠不栽種植物的空間，以維修保養建築物外牆；
- (i) 嚴格遵從荃灣市地段第 393 號的規劃及設計要求，有關要求載列於修訂核准總綱發展藍圖時通過的「綜合發展區(7)」用地的規劃大綱；
- (j) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批予擬議酒店的寬免安排／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。倘建築事務監督不批予擬議酒店的寬免安排／豁免把支援設施計入總樓面面積的建議，而目前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；
- (k) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准／批予為符合《可持續建築設計指引》的規定而建議的建築設計元素，以及關於擬議發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准。倘建築事務監督不批准／批予建築設計元素和總樓面面積寬免的建議，而目前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；
- (l) 應與規劃署磋商，檢討和改良地面樓層非建築用地與公眾休憩用地之間的接駁；以及
- (m) 除申請人所建議種植的灌木外，應在空中花園的周邊多種天然植物。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生出席會議，解答委員的提問。周先生此時離席。]

[休會五分鐘。]

[霍偉棟博士和潘永祥博士此時離席，關偉昌先生此時暫離會議。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/468      在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的荃灣海盛路 3 號地下 D 工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/468 號)

---

### **簡介和提問部分**

57. 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) 申請所涉的商店及服務行業；
- (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，當局並無接獲公眾意見，而荃灣民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合有關「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)，因為擬議發展不會對消防安全、交通、環境和基礎設施造成負面影響。申請處所涉及一宗先前申請(編號 A/TW/457)，擬經營商店及服務行業用途。該宗申請由同一申請人提交，於二零一四年六月獲小組委員會批予許可，但於二零一四年十二月被撤銷，原因是沒有履行有關提交並落實消防裝置的規劃許可附帶條件。就此而言，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的情況。

58. 委員對這宗申請沒有提出問題。

#### 商議部分

59. 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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申請處所提供與工業用途部分完全分隔的逃生途徑，並安裝消防裝置，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六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)落實消防安全措施建議，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。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行



規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請，未必會獲城規會從寬考慮；

- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，相關契約不准許作這宗申請所涉的「商店及服務行業」用途。有關擁有人須向地政總署提出短期豁免書申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須遵行包括繳付豁免書費用及行政費用的條款及條件，以及其他政府認為恰當的條款；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在面向海盛路的申請處所的殘疾人士專用斜道的頂部闢設一處面積不少於 1500 毫米 x 1500 毫米的淨空間；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定。至於申請處所的耐火結構事宜，申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》的規定。倘有需要，申請人須參閱由城規會編訂的《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》。」

[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，解答委員的提問。梁女士此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/127 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶及部分位於規劃範圍界線外的青衣担杆山路青衣市地段第 14 號及第 15 號和毗連政府土地興建臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/127A 號)

---

61. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是申請人的其中三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授	]	現時與艾奕康公司有業務往來
劉文君女士	]	

林光祺先生	]	現時與艾奕康公司、LLA 公司及彼安托公司有業務往來
劉興達先生	]	

62. 委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而上述委員沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留席。

63. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年三月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備及提交進一步資料和技術澄清文件，以回應所收到的政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

64. 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，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/140

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的鰂魚涌民新街 21 至 39 號及英皇道 852 至 858 號闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/140 號)

---

65. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司仲光有限公司提交，而 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |                |     |                                       |
|----------------|-----|---------------------------------------|
| 陸觀豪先生<br>(副主席) | —   | 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家人的捐款 |
| 何培斌教授          | —   | 中大僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款                |
| 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家人的私人捐款        |
| 霍偉棟博士          | —   | 香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款              |
| 林光祺先生<br>劉興達先生 | ] ] | 現與恒基公司及 LLA 公司有業務往來                   |

66. 委員備悉梁宏正先生因事未能出席會議，而霍偉棟博士則已離席。委員亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而陸觀豪先生及何培斌教授沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留席；現時與恒基公司有業務往來的林光祺先生及劉興達先生亦可以留席，但應避免參與討論。

[關偉昌先生此時返回席上。]

67. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

68. 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／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/423 擬在劃為「商業／住宅」地帶的北角英皇道 75 至  
83 號聯合出版大廈 25 樓開設教育機構  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/423 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 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) 擬開設教育機構；
- (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，當局沒有接獲公眾意見書，東區民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。所有相關政府部門對這宗申請均沒有負面意見或不表反對。

70. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 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二零一九年三月二十七日止；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。這項許可並須附加下列條件：

「在申請處所提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意教育局行政主任(非本地課程註冊)的意見，不得容許內地學生修讀全日制或兼讀制的非本地課程；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，包括須就申請處所的建築工程提交圖則、符合《教育規例》(第 279A 章)第 7 條的規定，以及須就擬議用途提交學校註冊的申請；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，擬議發展須符合《專上學院條例》(第 320 章)、《香港教育學院條例》(第 444 章)、《香港演藝學院條例》(第 1135 章)、各項「大學條例」或《教育條例》、《非本地高等及專業教育(規管)條例》(第 493 章)的規定。」

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

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/219 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗五芳街 26 號榮盛工業大廈地下 2A 和 2B 室經營商店及服務行業(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/219 號)

---

73. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司是申請人的顧問。陳祖楹女士已就此議項申報利益，因為她現與該測計師行有業務往來。委員備悉陳女士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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，當局共接獲 44 份就申請提出反對的公眾意見書，分別來自有關建築物的業主立案法團、物業管理公司及個別人士／公司。其主要關注事宜包括：擬議發展可能會阻擋正

門入口；具潛在火警風險；對衛生情況造成負面影響；維修保養費用增加；以及違反有關大廈的公契。黃大仙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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合有關「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)。至於公眾關注到擬議發展可能會阻擋正門入口、具潛在火警風險，以及對有關建築物的衛生情況造成負面影響等問題，當局會按相關條例及食物業發牌當局訂明的規定加以監察。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於大廈公契的公眾意見，乃大廈業主之間的協議，訂明規範業主的權利和義務的規則，應由大廈業主之間各自處理。

75. 副主席詢問如何確保申請處所只會用作申請的快餐店用途。高級城市規劃師／九龍吳淑君女士表示，地政總署會對任何違例用途採取執法行動。主席補充說，倘小組委員會決定批准這宗規劃申請，申請人須就擬議用途向地政總署申請短期豁免書；倘獲批予短期豁免書，則會施加適當的條款以規管擬議發展。

76. 一名委員問及大廈公契的事宜，以及有否訂明擬議用途的發牌條件須參照大廈公契。主席回應說，大廈公契是大廈業主之間達成的合同協議。小組委員會應着眼於規劃考慮因素(包括擬議用途在土地用途方面是否協調)，而發牌條件應由發牌當局獨立處理。

#### 商議部分

77. 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二零一七年三月二十七日止。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) 倘在進行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。」

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意所涉樓宇公契所訂明的限制，並諮詢該樓宇的其他業主，以期解決他們對擬在申請處所經營商店及服務行業(快餐店)所關注的問題；
- (b) 須就擬在申請處所經營的商店及服務行業(快餐店)向地政總署九龍東地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請所涉的「商店及服務行業(快餐店)」用途只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」形式申領牌照，並須遵從城規會編訂的《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》；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委任一名認可人士及一名註冊結構工程師就擬議更改用途／改動及加建工程擬備和提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的現行規定，特別是：
  - (i) 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》的規定，為申請處所提供足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011年建築物消防安全守則》，須以具足夠耐火效能的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；



- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道及設施；
- (iv) 申請人須遵從相關發牌當局施加的發牌條件；
- (v) 對於在私人土地上／建築物內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。獲批給規劃許可也不應視作在《建築物條例》下，申請處所的違例建築工程亦獲許可；以及
- (vi) 申請人須留意《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-47 的規定，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。」

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/295 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣臨興街 19 號同力工業中心 B 座地下 B2A 室經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/295 號)

---

#### **簡介和提問部分**

79. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 申請所涉的商店及服務行業；

- (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，當局沒有接獲公眾意見，而觀塘民政事務專員亦無接獲地區人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合有關「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)，因為擬議發展對所涉大廈內的發展項目及鄰近地區的消防安全、交通、環境及基礎設施不會造成負面影響。

80. 委員並無對這宗申請提出問題。

#### 商議部分

81. 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(即在二零一五年九月二十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所關設與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及提供消防裝置及設備，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途之前，必須先取得規劃許可；

- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》，並留意城規會編訂的《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》；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委任一名認可人士及一名註冊結構工程師就擬議更改用途／改動及加建工程擬備和提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的現行規定，特別是：
  - (i) 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》的規定，為申請處所提供足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》，須以具足夠耐火效能的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道及設施；
  - (iv) 對於在私人土地上／建築物內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。獲批給規劃許可也不應視作在《建築物條例》下，申請處所的違例建築工程亦獲許可；以及
  - (v) 申請人須留意《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-47 的規定，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／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。吳女士此時離席。]

**議程項目 14**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/K18/313 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍塘火石道 3 號  
闢設學校(幼稚園)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/313 號)

---

83. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(「宏基公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉文君女士 — 一間公司的董事，該公司在九龍塘擁有一項物業；以及其家人居於窩打老道
- 梁宏正先生 — 現居於喇沙利道
- 劉興達先生 — 現與宏基公司有業務往來

84. 委員備悉梁先生因事未能出席會議。委員亦備悉劉女士的物業並非直接面向申請地點，而劉先生則沒有參與這宗申請。委員同意劉女士及劉先生可以留席。

85. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就政府部門所提出的意見擬備回應。這是申請人首次要求延期。

86. 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。

**議程項目 15**

**其他事項**

87. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。