

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一五年八月二十一日上午九時舉行的  
第 540 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

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

楊偉誠先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)  
鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

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  
李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

陳祖楹女士

張孝威先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

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  
曾翊婷女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年八月七日第 539 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」)二零一五年八月七日第 539 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。

[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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/250 擬在劃為「休憩用地」、「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶、「商業(7)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍尖沙咀梳士巴利花園、星光大道及尖沙咀海濱花園(九龍內地段第 10978 號及毗連政府土地)經營食肆、商店及服務行業和娛樂場所，以及闢設康體文娛場所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/250 號)

---

3. 秘書報告，這項申請由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)及新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司

「持續基金有限公司」提交。新發展策劃管理有限公司(下稱「新發展策劃公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是申請人的兩名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生 — 現與新世界公司、新發展策劃公司及莫特麥克唐納公司有業務往來；
- 劉興達先生 — 現與新世界公司的一間附屬公司有業務往來，並為康文署的導賞員；
- 何培斌教授 — 現為康文署歷史博物館諮詢委員會的委員；
- 楊偉誠先生 — 現為康文署中國傳統表演藝術小組主席；
- 李律仁先生 — 現為一間慈善機構的總監，該機構曾接受新世界公司轄下另一間慈善機構的捐款；以及
- 鄒敏兒女士 — 其家屬現職於新世界公司的一間附屬公司。

4. 小組委員會備悉林光祺先生尚未到席，並認為劉興達先生涉及直接利益，故同意他應就此議項暫時離席。由於何培斌教授、楊偉誠先生及李律仁先生沒有參與這宗申請，而鄒敏兒女士並沒有涉及直接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

[此時，劉興達先生暫時離席，劉文君女士到席。]

5. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處在法定公眾查閱期的首三個星期屆滿後收到一位立法會議員和多個團體提交的十份意見書。這些意見書應視作未有按《城市規劃條例》第 16(2H)(a)條提交，只是在會上呈交委員作參考。

## 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／油尖旺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：

### *活化計劃*

(a) 申請人擬備了一份活化計劃，探討海旁地區發展，範圍由毗連香港藝術館的梳士巴利花園起，穿越星光大道，伸延至尖沙咀海濱花園(下稱「該地點」)；並開闢新活動樞紐，提供小型商業、娛樂及康樂設施，為海旁增添活力。申請人就食肆、商店及服務行業、娛樂場所、康體文娛場所連附屬機電及公廁設施，申請規劃許可，以配合擬議的活化計劃。該活化計劃包含：

- (i) 梳士巴利花園——一個多功能中央草坪區，供遊人使用並與現有的藝術廣場同時舉辦文化活動。擬議的單層食肆(總樓面面積約 66 平方米及建築物高度約為主水平基準上 8.4 米)會設於現有的公用設施構築物內；
- (ii) 樞紐 1(餐飲樞紐)——現有的建築物會擴建，在地面層增設餐飲設施、商店及廁所，並在一樓設露天食肆和公眾觀景平台(主水平基準上 9.55 米)，附連不超過於主水平基準上 14 米的擬議天台綠化棚架。另有一幢單層構築物，內設顧客服務處暨康文署辦公室；
- (iii) 樞紐 2(影院及電影主題樞紐)——三幢單層的構築物會用作電影／藝術展館，以供電影業舉辦活動(總樓面面積約 300 平方米)及提供餐飲、零售、廁所及機電設施。三幢構築物的天台層會建造相連的公眾觀景平台(天台簷篷高度為主水平基準上 12.986 米)，可通往連接麼地道好時中心的現有行人天橋 KF35 號；

[霍偉棟博士及梁宏正先生此時到席。]

- (iv) 樞紐 3(天橋花園及表演場地)——現有天橋底的地方(現為花槽所佔用)擬設天橋花園附連餐飲及零售設施，亦可作街頭表演之用，還會設廁所。該處擬建造一個作為觀景平台的平台構築物附連餐飲及機電設施，連接通往紅磡的現有行人天橋；以及
  - (v) 現有星光大道——會翻新為一個設有綠化棚架和花槽的有座位休憩處。現有的手印、明星地磚和塑像會沿尖沙咀海濱花園重置。
- (b) 在「休憩用地」地帶，擬議的總上蓋面積百分率為 14.93%，三個活動樞紐內擬設的公眾休憩用地為 3 310 平方米，其中 1 793.5 平方米位於觀景平台。擬議的綠化面積合共為 2 566 平方米；
- (c) 該地點現有 363 株樹木，其中 41 株會保留。根據與康文署的協議，在擬移植的樹木當中，83 株會移植於該地點範圍內，167 株會移植到其他地點。擬砍伐的樹木為 72 株，將會以 1：1 的補償比率種植相同株數的樹木以作補償；
- (d) 所有現有行人通道的服務水平現時可以接受，在營運期間會維持此水平；
- (e) 視覺影響評估顯示活化計劃不會影響公眾觀景點和視覺易受影響設施的景觀；

[李律仁先生此時離席。]

#### *政府部門的意見*

- (f) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，扼述如下：
- (i) 發展局海港組原則上不反對沿星光大道注入更多商業元素，以期為海旁增添活力，但就

高架觀景平台(尤其是樞紐 2)的視覺影響提出意見。由於平台可能體積龐大，建成後會成為海旁的新增景物，導致在該地點下方的地方的維多利亞港景觀局部受阻，故應訂定足夠和詳細的預防措施，確保全面遵從「海港規劃原則及指引」；

- (ii) 從警方的交通管理角度而言，警務處處長對擬議的活化計劃沒有負面意見。然而，他指出該地點在節慶期間是市民、遊客和大型活動參加者愛到之處，應確保人群管理措施顧及人流安全；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，如視覺影響評估所顯示，擬議構築物比較低矮，造成顯著負面視覺影響的機會不大。然而，申請人應在詳細設計階段檢討各個設計元素。她並認為鑑於該位處海旁的地點和海濱長廊呈直綫狀，計劃宜分期進行；
- (iv) 建築署總工程師／管理統籌分處 2 認為申請人在詳細設計階段應盡力提高地面層的通透度，並在新舊建築物之間注入靈活性，以便改善樞紐 2 和樞紐 3 現時的行人暢達程度；以及
- (v) 相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

#### 公眾的意見

- (g) 在法定公布期的首三個星期內，共接獲 340 份公眾意見書，當中有 9 份對這宗申請表示支持，兩份表示關注及 328 份提出反對。餘下一份對尖沙咀海旁提出改善建議；
- (h) 支持這宗申請的公眾意見書理由，是建議可為尖沙咀營造饒富趣味的海旁，並可把旅客從過於擠擁的

星光大道疏導至其他地方；擬議設施可全天候為遊客提供舒適的環境；以及建議有助促進香港的旅遊業。此外，遷移星光大道手印一事也獲得支持；

- (i) 兩份公眾意見書對以下事項提出關注：海旁被私有化；活動受到限制；翻新工程的進度；臨時和永久指示標誌足夠與否，以及在尖沙咀百周年紀念公園永久豎立新塑像的可能性；
- (j) 反對的理由主要包括：進一步收窄現有的通道；妨礙行人流通和損害行人安全；造成障礙以致難以前往海濱長廊的公眾休憩用地；對公眾安全及人群控制的關注；交通擠塞及管理問題；上落客貨的安排；視覺和景觀的不良影響；環境問題、餐飲設施不合適；祝賀電影業的設施位置不當；推出餐飲設施令區內其他營商者受影響；利益衝突；諮詢不足；以及完全封閉該地點 3 年對公眾享用海濱長廊造成影響；
- (k) 一份公眾意見書對尖沙咀海旁提出改善建議，相關元素包括高級餐廳、一個供遊客和本地人士共用的地方、海旁廣植樹木、把星光大道的手印遷往別處，木構建築和令人印象深刻的特色設計等；

#### *海濱事務委員會的意見*

- (1) 海濱事務委員會的專責小組支持項目的整體方向，尤其是營造一個富活力的海濱。他們對早前計劃的意見包括綠化比例和部分現有設施應予保留；彌敦道望向海旁的景觀廊應予保留和優化；應增設行人通道把星光大道與腹地連接；在梳士巴利道沿路增設旅遊車泊車位會帶來更多交通；以及應諮詢紅磡居民等。專責小組亦建議分期進行建築工程，使部分海旁可提早開放供市民享用。就現行建議而為專責小組安排的另一次簡報將於二零一五年九月一日進行；以及



## 規劃署的意見

- (m) 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估現扼述如下：

### 規劃意向及概念

- (i) 建議大致符合相關地帶的規劃意向。雖然尖沙咀海旁的擬議上蓋面積百分率為 14.93% (較《香港規劃標準與準則》就地區休憩用地所定的上蓋面積百分率高出約 5%)，但由於星光大道和尖沙咀海濱花園具有區域／全港重要性，從土地用途規劃角度而言，此增幅可予接受；

### 城市設計及景觀因素

- (ii) 擬議發展規模不大及屬低矮建築。視覺影響評估顯示擬議構築物造成顯著不良視覺影響的機會不大；

### 景觀因素

- (iii) 擬砍伐的樹木會按 1：1 的比例予以補償。83 株樹木會移植於該地點範圍內，167 株會移植到其他地點。鑑於該地點的樹木損失淨量為 167 株，因此申請人建議在活動樞紐範圍內增闢 154.8 平方米綠化地區；

### 空氣流通因素

- (iv) 建議不會對維多利亞港至尖沙咀的現有空氣流動路徑構成阻塞，故毋須進行空氣流通評估。從空氣流通角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境並無反對；

### 交通因素

- (v) 擬議發展的行人道會維持現有闊度(介乎 4.7 米至 12.9 米)，但通往樞紐 2 觀景平台的擬議樓梯所佔部分除外。申請人的交通影響評估顯示建議預料不會對行人流通造成不良影響。此外，申請人提出了交通改善措施，以應付預期增加的行人流量。運輸署署長對用以應付行人流量預期增幅的擬議交通改善措施、泊車和上落客貨安排並無反對。從警方的交通管理角度而言，警務處處長對活化計劃也沒有負面意見，但對人群管理提出了意見；

### 環境及排水系統因素

- (vi) 環境評估顯示擬議發展對區內環境、排水及排污系統不會造成負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及渠務署署長原則上不反對這宗申請；

### 實施計劃

- (vii) 申請人考慮到環境影響及安全等問題，建議把該地點封閉 3 年以實施該活化計劃，但經活化的海旁有部分(即梳士巴利花園)會於二零一七年年年初重開。若非如此，分期施工的發展項目會因場地限制和須符合緊急及維修通道方面的規定而耗時 7 年；以及

### 公眾的意見

- (viii) 就公眾意見而言，上述評估與之相關。建議會為尖沙咀海旁增添動力，符合《海港規劃原則》和《海港規劃指引》。申請人已顯示建議不會造成視覺和景觀影響，並解釋因場地限制及緊急和維修規定，該地點的封閉時間會延長至 7 年。

### 須取得規劃許可的用途

7. 在主席要求下及應委員就提出的擬議發展哪些部分須取得小組委員會批准的查詢，阮文倩女士闡述在分區計劃大綱圖上，該地點主要劃為三個土地用途地帶，即「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶及顯示為「道路」的地方。她解釋建議的內容，詳情如下：

#### 梳士巴利花園

- (a) 在「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶內，翻新梳士巴利花園屬經常准許的用途，但闢設總樓面面積約為 66 平方米的擬議單層食肆，以及露天食肆區，則須取得規劃許可；

#### 樞紐 1：餐飲樞紐

- (b) 在將會擴建和翻新的現有構築物地下闢設擬議食肆、商店及服務行業，以及在 1 樓闢設露天食肆區須取得規劃許可。在擬議構築物內的其他用途如有蓋公共空間和公廁等，在「休憩用地」地帶內是經常准許的用途。
- (c) 擬議的顧客服務中心暨康文署辦公室屬於「休憩用地」地帶的附屬用途，無須規劃許可；

#### 樞紐 2：影院及電影主題樞紐

- (d) 在三幢構築物內闢設的擬議食肆、商店及服務行業、娛樂場所及康體文娛場所須取得規劃許可；
- (e) 至於擬建於三幢樓宇天台層，並通往連接麼地道好時中心現有行人天橋的公眾觀景平台，屬「休憩用地」地帶內經常准許的用途，連其天台上蓋會構成樓高兩層的構築物；以及

樞紐 3：天橋花園及表演場地

- (f) 位於擬建構築物地下的擬議食肆／商店及服務行業和康體文娛場所，以及 1 樓的擬議食肆／商店及服務行業，屬於在「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方內必須取得規劃許可的用途。申請人將會建議在「休憩用地」地帶內設一個觀景平台，連接通往紅磡的現有行人天橋。1 樓的擬議觀景平台和地下的廁所，於「休憩用地」地帶內是經常准許的用途。由於擬議構築物 1 樓設有天台綠化棚架，擬議構築物會視作樓高兩層。

8. 主席表示，雖然擬議構築物內的部分用途無須取得規劃許可，但申請用途將會設於這些構築物內，構成這宗申請的必需部分，不能與准許的用途分開。因此，委員應一併考慮須申請規劃許可的個別用途及關設該等用途的構築物發展項目，以決定應否批給許可。

9. 就一名委員有關擬議餐飲設施營運安排的查詢，阮文倩女士回應說，梳士巴利花園及樞紐 1 擬設室內食肆連露天食肆，至於樞紐 2 及樞紐 3 的餐飲設施則不設露天茶座。餐飲設施的總樓面面積合共約為 822 平方米。

10. 兩名委員得悉市民擔心政府與私人發展商在建議實施、管理和營運等方面可能有官商勾結，並詢問委員在考慮這宗申請時，應否把該等事宜視為考慮因素。主席回應說，小組委員會只應考慮有關土地用途的建議。建議的實施和營運模式(包括選擇營運夥伴)不屬於小組委員會的職權範圍。

11. 一名委員詢問，有關公共設施(尤其是海旁一帶)的公私營界別合作發展和翻新項目，可有任何政策指引。主席在回應時表示，公私營界別合作模式是政府的既定作業模式，相關政府部門會適當地就個別的發展建議採用。

12. 一名委員詢問在考慮這宗申請時，應否顧及建議的施工計劃要求把該地點封閉 3 年。主席在回應時表示，雖然施工計劃可視為小組委員會須考慮的因素，但並非由小組委員會負責批核。

### 擬議發展的營運

13. 就副主席有關電影主題展館營運安排的查詢，阮文倩女士回應說，根據申請人所提供的資料，一個名為持續基金有限公司的非牟利組織會負責整個地點的管理和營運，而該地點的擁有權則一直屬於康文署。申請人未有提供有關電影主題展館及公共空間的營運資料。

### 發展規模及土地用途的協調

14. 就主席有關本規模相若發展建議的查詢，阮文倩女士回應說，尚有其他海旁發展項目須受分區計劃大綱圖的建築物高度限制所規限。在《鰂魚涌分區計劃大綱圖》上，用作「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」的「其他指定用途」地帶的建築物高度限制為不超過主水平基準上 25 米至主水平基準以上 35 米。在《灣仔北分區計劃大綱圖》及《中區(擴展部分)分區計劃大綱圖》上，用作「與海旁有關的商業及休憩用途」的「其他指定用途」地帶也訂有建築物高度限制，分別為主水平基準上 10 米至主水平基準上 15 米及主水平基準上 13 米至主水平基準上 25 米。該發展項目的擬議建築物高度為主水平基準上 12.986 米至主水平基準上 16.014 米，與該等建築物高度限制相符。

15. 就副主席有關擬議發展的餐飲設施較現有發展有所增加的查詢，阮文倩女士回應說，現有餐飲設施包括樞紐 1 的一間餐廳及星光大道沿途一些小賣亭。在該建議中，餐飲設施的總樓面面積會增至約 822 平方米，並分布於梳士巴利花園、樞紐 1、2 及 3。

### 行人流通情況

16. 阮文倩女士回應主席的查詢時表示，樞紐 2 東部的行人道闊度會由現時約 7.5 米減至 5 米，以設置往高架平台的樓梯構築物。由於同時擬於附近放置明星塑像，有公眾人士關注該區的行人流通情況。

17. 就另一名委員有關活化計劃前後的人流的查詢，阮文倩女士回應說，按交通影響評估報告所載，根據繁忙時段(每天下

午早段及傍晚)在樞紐 2 與樞紐 3 之間的路段進行的行人數目調查結果，現時的行人人次約為每小時 90 次至 200 多次。在活化後會設有餐飲和顧客服務／零售設施，估計二零一八年的設計行人流量會增至每小時 3 000 多次行人人次。預計行人流量的高峯會於逢星期六的下午早段時間出現。

18. 就一名委員詢問有何措施改善該地點的行人流通情況和殘疾人士通道，阮文倩女士回應說，申請人建議闢設一條設有扶手電梯的新通道，連接港鐵尖東站與通往該地點的行人隧道 KS61 號，以便利行人流通。在建議的詳細設計階段，申請人會與香港鐵路有限公司共同商議通道的詳情。樞紐 1 至 3 的 1 樓觀景平台會設電梯連接。有關殘疾人士通道的規定亦會在提交建築圖則階段跟進。這宗申請如獲小組委員會批准，她建議加入一條規劃許可附帶條件，要求申請人實施符合運輸署署長要求的交通改善措施，以適時實施改善區內行人流通的措施。

#### 交通因素

19. 一名委員備悉停泊於梳士巴利道沿途現有停車處的旅遊車和上落客貨活動令該區交通擠塞。他詢問擬議活化計劃會否令該區的交通情況惡化，及申請人有否提議任何交通改善措施以應付車輛交通的預計增幅。阮文倩女士回應說，運輸署已建議延長梳士巴利道永安廣場對面的旅遊車停泊處及擴大香港體育館旅遊車停車場，以應付現時梳士巴利道沿途繁忙的上落客貨活動。申請人並建議在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，即紅磡繞道下面的梳士巴利道闢設一個新的旅遊車停車場。該等交通改善措施全部是經常准許的。

20. 一名委員詢問延長旅遊車停車處對現有巴士站有何影響。阮文倩女士回應說，該項交通改善措施雖然會令巴士站面積減少，但按運輸署的提議，措施不會對交通構成負面影響。運輸署助理署長／市區鄧偉亮先生補充說，巴士站範圍長約 26 米，足以供巴士運作。他又認為申請人建議在該地點附近提供新的泊車和上落客貨設施，以及利用重建後新世界中心停車場及梳士巴利花園下面地底停車場的泊車和上落客貨設施，應足以應付增加的交通需求。

## 環境問題

21. 就一名委員有關紅磡繞道可能對樞紐 3 構成噪音影響的詢問，阮文倩女士回應說，申請人曾就擬議發展提交一份環境評估報告。環保署署長對環境評估報告沒有負面意見。然而，就營運階段的潛在空氣質素影響，環保署署長認為在海底隧道通風大樓側為樞紐 3 而設的擬議新鮮空氣進氣口並不理想。因此，申請人建議在發展項目加入過濾器，以盡量減少可能產生的不良空氣質素影響。

## 商議部分

### 海濱花園的發展規模及詳細設計

22. 一名委員支持擬議發展，因該發展可增添尖沙咀海濱花園的動力，並認為梳士巴利花園現有構築物進行擬議翻新工程以闢設食肆連露天食肆區是可以接受的。就樞紐 1 而言，該名委員關注露天食肆區與觀景平台的公眾休憩用地之間的分界並不清晰，認為應保留適量的公共空間供公眾享用。對於樞紐 2，該名委員雖然歡迎在長長的尖沙咀海濱花園中間部分提供一個活動樞紐，但認為擬議發展不應過度。該名委員又表示對樞紐 2 的設計不滿意，特別是遮蓋觀景平台的天台簷篷頗為龐大，可能會阻擋望向海港的視野。通往觀景平台的樓梯亦會收窄行人道的闊度。鑑於電影／藝術展館的面積頗為細小，該名委員質疑闢設該擬議設施的需要及其功能。樞紐 2 的設計可加以改善，使構築物不會太笨重。至於樞紐 3，該名委員得悉其位處尖沙咀海濱花園東端，環境較為寧靜。由於擬議發展大多位於天橋底，有委員質疑注入新活動和設施可會促進該區的活力。

23. 副主席大致上支持擬議發展，並同意應向申請人提供優化設計的意見。他說應審慎考慮這宗申請的規劃目標，即這宗申請會否促進該地點的行人流量或創造活動樞紐。建議會吸引來自尖沙咀海濱花園兩端的遊人。沿海旁的擬議餐飲設施雖可令海旁沿途的行人有更多體驗，但擬議的活動樞紐可能有礙行人沿海旁暢順流通。他又認為闢設星光大道是基於其靠近香港文化中心——每年舉辦「香港電影金像獎」的場地，可產生協同

效應。根據活化計劃，藝術和電影主題會推展至尖沙咀海濱花園東端，這或會格格不入。

24. 主席表示，建議可從較闊的層面考慮，並提醒委員考慮擬議活動樞紐的位置是否恰當，以及請委員對任何關注事項提出意見。尖沙咀海濱花園長約 1.5 公里，西起梳士巴利花園，東抵港鐵紅磡站。他記得自海濱花園啟用以來，公眾一直批評海濱花園沿途缺乏簷篷／綠化棚架和餐飲設施，只有在毗連星光大道的尖東海濱長廊西端的一間現有餐飲店和一些現有小食亭。活化計劃能回應該地點缺乏設施的問題。主席續說，樞紐 3 現時雖為一寧靜地方，但日後會連接紅磡海濱長廊，而該區現正興建酒店和住宅發展。因此，建議會使尖沙咀與紅磡之間的行人流量上升和改善連接通道。一名委員同意應提升樞紐 3 地區的活力。委員亦得悉樞紐 3 會預留多個活動空間供進行街頭表演。

#### *行人流通及交通因素*

25. 多名委員對樞紐 2 東部的行人道由 7.5 米減至 5 米表示關注，擔心會影響行人暢順流通。副主席說申請人應處理這些關注事項，並盡全力把現有行人道的闊度維持在至少 7.5 米。

26. 一名委員詢問旅遊車可否停泊在香港體育館底下。主席指出該處是鐵路專用範圍，而香港體育館旁現有一個在地面的旅遊車停車場。主席並得悉運輸署已建議擴大香港體育館的旅遊車停車場，以期把人流疏導至尖沙咀海濱花園東端，讓行人從樞紐 3 進入海濱花園。同一名委員又認為必須在樞紐 3 設泊車位，藉以把遊客／遊人疏導至該區，並把樞紐 3 活化為尖沙咀海濱花園的新門廊。鄧偉亮先生補充說，進行交通影響評估時假定行人會來自尖沙咀海濱花園兩端。委員普遍認為建議的交通影響可以接受。

#### *實施方面*

27. 一名委員表示，在答問環節雖已澄清建議的實施、管理和營運不屬小組委員會的職權範圍，但市民擔心政府和私人發展商之間可能有官商勾結。該委員詢問可如何向公眾清楚表明什麼事宜屬於小組委員會的職權範圍。秘書說，小組委員會須



根據《城市規劃條例》的相關條文和相關分區計劃大綱圖來考慮這宗申請。此外，根據城規會的慣常做法，城規會的發言人通常會就可能引起公眾關注的個案舉行新聞簡報會。就這宗個案而言，發言人可協助向市民傳達小組委員會的信息。

28. 一名委員備悉城規會有一套既定的機制，就城規會的決定向傳媒作簡報，但詢問政府可否闡釋公私營界別合作計劃的政策，以釋除公眾疑慮。主席回應說，這責任應由相關局／部門肩負。另一名委員表示同意，並說政府和申請人有責任向市民解釋該項目。該名委員續說，旅遊事務署旅遊業策略小組(下稱「策略小組」)今年較早時曾討論這項建議，策略小組普遍支持該項建議，因為建議可為香港旅遊業注入新元素，這正是旅遊業倡議多時的。

29. 有關施工時間表方面，委員備悉申請人在訂立施工時間表時已考慮到所有相關因素。然而，為了釋除公眾疑慮，副主席提議而委員亦同意應建議申請人檢討施工時間表，務求縮短封閉期或分期封閉該地點。

### 結論

30. 主席總結說，委員普遍支持這項建議，因其可提供額外服務設施，吸引遊人前往尖沙咀海濱花園。委員普遍對梳士巴利花園、樞紐 1 及 3 的擬議發展表示同意及沒有意見，但卻關注樞紐 2 的擬議構築物太笨重，尤其是觀景平台頂部簷篷的高度和設計。此外，委員也關注電影／藝術展館附近的行人道闊度減少可能會影響行人流量和行人暢順流通，尤以該區舉辦特別活動期間為然。為解決行人流通的問題，委員同意應加入額外的規劃許可附帶條件，要求申請人把行人道維持在至少 7.5 米的現有闊度；另外還會加入一條指引性質的條款，告知申請人留意委員的意見，即有需要修訂樞紐 2 構築物的設計以保持該區景觀開揚。至於擬把整個尖沙咀海濱花園封閉 3 年方面，委員同意再加入一條指引性質的條款，要求申請人檢討施工時間表，務求縮短封閉期或採用分期封閉的時間表。

31. 經進一步商議後，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。這項規劃許可的有效期至二零一九年八月二十一日止。除非在該日期前，所批准的發展

已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在樞紐 2 的海濱長廊提供至少闊 7.5 米的行人道，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實修訂的樹木保育建議及園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實申請人在交通影響評估所建議的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交交通和人群管理計劃，而有關情況必須符合警務處處長及運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 落實核准的交通和人群管理計劃所提出的建議措施，而有關情況必須按上述規劃許可附帶條件(d)項所規定，符合警務處處長和運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交及落實泊車和上落客貨車位的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (h) 提交修訂的排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 落實上述規劃許可附帶條件(h)項所述排水影響評估建議的水浸紓緩措施，並提供雨水排放設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防署署長或城規會的要求。」

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意小組委員會的意見，即應檢討施工時間表，務求縮短該地點的封閉期或採用分期封閉的時間表；
- (b) 留意小組委員會有關樞紐 2 的擬議構築物太笨重的意見，即應修訂其設計，以保持該區景觀開揚；
- (c) 留意地政總署地政專員／九龍西的意見，即其部門會因應情況，在收到申請人的建議或在建築圖則階段審視建議的詳細設計和布局。其部門不保證根據工程規條或規管有關土地的契約，這宗第 16 條申請現時所建議的大綱設計最終會獲得接納。如落實建議須修訂契約，其部門在收到修訂契約申請時，會以業主的身分全權考慮有關申請。如其部門批准該宗申請，可施加條款及條件，包括但不限於支付地價及行政費用；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 申請人應委聘一名認可人士及一名註冊結構工程師，就梳士巴利花園擬議用途更改／改建及加建工程擬備及提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的現行條款，包括但不限於按照《建築物(規劃)規例》第 41(1)條的規定及《2011 年建築物消防安全守則》(下稱「消防守則」)在處所提供足夠的逃生途徑；依據《建築物(建造)規例》第 90 條及「消防守則」的規定，以具足夠耐火效能的防火屏障把處所與建築物的其餘部分分隔；以及按照《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，在處所提供殘疾人士通道及設施；
  - (ii) 申請人須遵守相關發牌當局所施加的發牌規定；

- (iii) 對於在私人土地／建築物搭建的僭建物，建築事務監督可視乎需要而按照屋宇署的僭建物執法政策採取執法行動，予以清拆。如批給規劃許可，不應視為根據《建築物條例》認可申請地點的任何僭建物；
  - (iv) 申請人應留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 PNAP APP-47》的條文，即建築事務監督無權對任何僭建物給予有追溯效力的批核或許可；以及
  - (v) 屋宇署要在申請人提交建築圖則的階段才能根據《建築物條例》給予詳細意見。
- (e) 留意警務處處長的意見，即申請人在活化期間盡量減少對行人造成不便，並應實施臨時措施，例如(但不限於)提供設有清晰標誌的臨時行人通道；
- (f) 留意路政署總工程師／九龍的意見，即申請人在海底隧道附近該地點展開任何工程前，須先諮詢其辦事處，並須自費採取足夠的預防和相關措施，確保該等工程不會影響海底隧道任何工程、構築物、設施或裝置的結構完整性及安全。申請人施工時須極度小心，慎防損毀該地點附近由路政署負責維修的毗鄰道路／構築物／設施／道路渠道／服務設施。申請人亦須負責賠償因其工程而對毗鄰道路、行人徑、高速公路設施及高速公路構築物直接或間接造成的損毀。如有任何該等損毀，應立即通知其辦事處。申請人須確保隧道營運者可隨時自由使用通往海底隧道通風大樓的緊急車輛通道。一般來說，底板之下以及支柱和柱墩四周須時刻保留 2 米的空間，以供進行檢查和維修。在收到合理通知後，申請人須容許該署職員、建造工人、僱員、代理工人，或獲其授權的其他人士在備有或沒有工具、設備、機器或維修車輛的情況下，隨時自由及受約束地進入該地點，對高速公路構築物進行檢查、維修和修葺；

- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人必須遵從由建築事務監督執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章所訂的緊急車輛通道規定；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關下述事宜的意見：樞紐1的露天食肆區與公眾可以進入地區之間的邊緣處理方式；確保樹槽或花槽四周有足夠空間供戶外食肆營運及供行人流通；至於可為市民提供另類海旁觀景體驗的樞紐1天台平台地方，應盡可能把更多地方指定作公眾用途；重置塑像的位置應予檢討，以免影響公眾流通；每一樞紐和其相關樓宇構築物應盡可能採用通透形式，以期在詳細設計階段直接連繫行人空間，藉以盡量擴闊海旁的視野，並令公眾空間平添生氣；
- (i) 留意建築署總建築師／管理統籌分處2的意見，即申請人在詳細設計階段應盡力提高地面層的通透度，並容許新舊樓宇構築物之間具有靈活性，以改善現時的行人暢達程度，尤其是在樞紐2和樞紐3；以及
- (j) 留意旅遊事務專員的意見，即申請人在星光大道臨時封閉期間及在尖沙咀東海濱平台花園暫時展出星光大道部分現有景點特色和裝置時，必須繼續就相關臨時安排的細節與旅遊業界溝通。」

[會議小休5分鐘。]

[林光祺先生及潘永祥博士此時到席。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/214            在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍油麻地  
廟街 47 至 57 號正康大廈 1 樓闢設宗教機構  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/214 號)

---

### 簡介和提問部分

33. 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) 闢設宗教機構(教堂)；

[劉文君女士此時返回席上。]

- (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，當局並無接獲公眾意見；油尖旺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 10 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。從土地用途的角度來看，所申請的教堂與該綜合用途大廈內的用途和混合住宅及商業發展的周圍土地用途並非不相協調。往教堂的人可以乘搭兩部載客升降機進入該樓宇，其中一部升降機只到達非住宅平台，另一部可到達非住宅平台所有樓層(由地下至三樓)及該樓宇住用部分的單數樓層。此外，規劃署沒有接獲任何區內人士就該樓宇的現行教堂用途(自二零零零年起運作)對住宅樓層造成滋擾而提出的反對。這宗申請可獲從寬考慮。

34. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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(即在二零一六年二月二十一日或之前)，提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議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。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 申請人須委任一名認可人士／註冊結構工程師提供結構計算／評估報告，證實現有構築物的結構穩固程度，足以支撐經調整的荷載，以及證明該發展提供的逃生途徑恰當，以供其考慮；
  - (ii) 該發展須符合《建築物條例》每一方面的規定；
  - (iii) 按照《建築物(規劃)規例》第 41(1)、41A、41B、41C、41D 條《建築物(建造)規例》第 90 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、足夠的消防和救援進出途徑、緊急車輛通道及耐火結構；以及

(iv) 該署會在提交建築圖則階段，根據《建築物條例》給予詳細意見；以及

(b) 留意消防處處長的意見：

(i) 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規定；以及

(ii) 申請人須遵從由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章所訂的緊急車輛通道規定。」

[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。]

## **議程項目 5**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K20/125

擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的九龍大角咀海輝道 10 號瓏璽商業平台一至二樓(部分)  
(入口設於地下)闢設宗教機構  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/125 號)

---

### **簡介和提問部分**

37. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的兩名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生                      一 現時與盧緯綸公司和艾奕康公司有業務往來；以及



林光祺先生  
何培斌教授  
劉文君女士

} 現時與艾奕康公司有業務往來。

38. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生、何培斌教授和劉文君女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備支持其申請所需的進一步資料和就公眾與政府部門的意見作出回應。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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/430

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
葵涌國瑞路 45 至 51 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/430 號)

41. 秘書報告，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。由於林光祺先生、何培斌教授及劉興達先生現時與城市規劃公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。梁宏正先生亦已就此議項申報利益，因為申請地點可能是從他一間葵涌辦公室所看到的景物。由於申請人要求延期

考慮這宗申請，而林光祺先生、何培斌教授及劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會亦同意梁宏正先生可留在席上，不過應避免參與本議項的討論。

42. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間就運輸署的意見作出回應。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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。

## 港島區

### 議程項目 7

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H14/4

申請修訂《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》，把位於香港甘道 23 號對面的政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H14/4 號)

---

44. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的兩名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 李律仁先生 — 現時與梁黃顧公司有業務往來；以及
- 林光祺先生 }  
劉興達先生 } 現時與 LLA 公司有業務往來。

45. 小組委員會備悉李律仁先生已經離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生及劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月十四日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有更多時間就政府部門對申請提出的意見作出回應。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

47. 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。

[高級城市規劃師／港島盧玉敏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/H25/17 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的沙田至中環線會展站西面通風大樓  
(位於香港灣仔菲林明道及會議道交界)進行外部設計  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/17 號)

---

48. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	}	現時與港鐵公司及奧雅納公司有業務往來；以及
劉興達先生		
何培斌教授	—	現時與奧雅納公司有業務往來

49. 小組委員會認為林光祺先生及劉興達先生涉及直接利益，故同意他們須暫離會議。由於何培斌教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

[此時，林光祺先生暫離會議及劉興達先生離席。]

#### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 為沙田至中環線(下稱「沙中線」)會展站西面通風大樓進行外部設計；

[霍偉棟博士及楊偉誠先生此時返回席上。]

- (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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請不表反對，理由是擬議的低矮設計不大可能影響公眾望向海濱及以外地方的中至遠距離景觀的視線。然而，她認為申請人應該進一步研究盡量善用綠化機會，並提供資料以顯示有否任何限制，影響園景設施的提供。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)亦對為西面通風大樓建議的植物品種及樹槽表達意見。儘管康文署署長對申請人就園景工

程維修責任所作的澄清不表反對，路政署總工程師／港島促請申請人提供文件，以證明相關部門已同意負責園景設施的管理／維修保養；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲三份表示反對的公眾意見書，分別來自香港萬麗海景酒店、香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)(管理)有限公司及一名公眾人士。他們的反對理據為擬議外牆設計似乎與其毗鄰環境於視覺上不相協調；西面通風大樓的高度將阻礙香港萬麗海景酒店其中一間餐廳的景觀，因而導致生意損失；以及擬議西面通風大樓的園景綠化牆會發出氣味，很可能對行人造成滋擾；
- (e) 灣仔民政事務專員告知，這宗申請曾於二零一五年三月三十一日灣仔區議會發展、規劃及交通委員會會議上討論。有一名區議員表示，西面通風大樓外牆設計的景觀質素可加以改善，而港鐵公司可考慮為西面通風大樓舉辦外牆設計比賽；以及
- (f) 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。擬議西面通風大樓日後會被道路及高層商業發展項目所包圍。申請人已透過把大部分設施置於地底來盡量減低通風大樓的體積，令項目的整體高度不超過主水平基準上 9.6 米，大幅低於該「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶所准許的主水平基準上 25 米的建築物高度。擬議的「天然石面」設計概念配合不同的園景設計，會令擬議西面通風大樓含蓄地與四周環境融合，把視覺影響減至最低。擬議西面通風大樓與灣仔北現有及已規劃的海濱都市設計並非不相協調。儘管並非這宗申請的一部分，申請人建議建造一條圍繞西面通風大樓的行人通道，並於日後的交通島的南面及西面設置下斜路緣，以加強南北及東西走向的行人接駁。關於香港會議展覽中心四周的已規劃休憩用地將被行人接駁欠佳的通風塔所取代，須注意在沙中線根據《鐵路條例》刊憲時，申請地點已規劃作鐵路通風大樓。這宗申請的「其他指定用

途」註明「美化市容」地帶將用作綠化及園景用途。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 有委員建議可於申請地點南面及西面的園景設施／下斜路緣路面加入，尤其是設置長椅供公眾使用，以優化有關地點。主席表示擬議發展為通風大樓，不鼓勵公眾人士在該處一帶逗留，但這宗申請的建議會在人流方面予以改善。

53. 有委員認為通風大樓的「天然石面」概念難以實踐，亦可能難以與都市環境融合。圍繞通風大樓的擬議綠化及園景設施須足以隱藏西面通風大樓。該委員建議除採用天然褐色大理石磚以模仿天然石面的質感和粒狀形態外，亦可容許申請人為通風大樓外牆選擇其他物料，以實踐設計概念。主席建議並獲得委員同意，於規劃許可附加一項指引性質條款，以收納該委員的建議。

54. 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二零一九年八月二十一日止；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：

「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。」

55. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意小組委員會的意見，通風大樓外牆除可採用天然褐色大理石磚外，亦可選擇其他物料，以實踐這宗申請的設計概念；

(b) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展載於小組委員會文件第 9.1.1 段的意見，有關意見涉及將來處

理沙田至中環線(包括擬議西面通風大樓)的地權文件；

- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於小組委員會文件第 9.1.4 段的意見，須盡量進行綠化及使用大型灌木，以提升擬議西面通風大樓的園景及視覺景觀；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長載於小組委員會文件第 9.1.5 段的意見，有關意見涉及擬議西面通風大樓的園景保養責任、植物品種選擇及花槽種植設計，以及有關設置灌溉系統及維修通道的事宜，均須經日後的維修保養代理人同意及接受；
- (e) 留意路政署總工程師／港島載於小組委員會文件第 9.1.7 段的意見，須與相關部門確認擬議西面通風大樓的園景設施的保養／管理責任誰屬；
- (f) 留意土木工程拓展署港島及離島拓展處處長載於小組委員會文件第 9.1.8 段的意見，有關意見涉及申請人就圍繞西面通風大樓設置行人路及地面行人通道所建議的落實安排；以及
- (g) 留意環境保護署署長載於小組委員會文件第 9.1.10 段的意見，申請人須遵從《環境影響評估條例》的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的提問。盧女士於此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/425

擬在劃為「住宅(甲類)12」地帶、  
「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的  
香港上環伊利近街 37 至 39 號及堅道  
73 至 73E 號擬議綜合商業／住宅發展第四及  
第五層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/H3/425 號)

---

56. 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」)附屬公司樂晶有限公司提交。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 |   |                                      |
| 何培斌教授 | — | 現為香港中文大學(下稱「中大」)僱員，中大曾接受恒基公司主席家屬的捐獻； |
| 梁宏正先生 | — | 現為非政府機構的幹事，該機構曾接受恒基公司主席家屬的私人捐獻；      |
| 陸觀豪先生 | — | 現為中大校董會成員，中大曾接受恒基公司主席家屬的捐獻；以及        |
| 霍偉棟博士 | — | 現為香港大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家屬的捐款。           |

57. 小組委員會備悉劉興達先生已離席，林光祺先生暫時離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而何培斌教授、陸觀豪先生及霍偉棟博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。就梁宏正先生的詢問，小組委員會得悉恒基公司



主席家屬是於三年多前捐款予梁先生的機構，因此同意梁先生無須申報利益。

58. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有充足時間就政府部門的意見作出回應。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

59. 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。

[此時，九龍規劃專員葉子季先生獲邀到席上，林光祺先生返回席上。]

## 九龍區

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/218 擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶並以九龍新蒲崗景福街、三祝街及七寶街為界的政府土地闢設青少年全人成長中心(擬議康體文娛場所、社會福利設施、訓練中心、娛樂場所、住宿機構、食肆、商店及服務行業)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/218A 號)

---

60. 秘書報告，這宗申請由東華三院提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	}	現時與奧雅納公司有業務往來； 以及
劉興達先生		
陳祖楹女士	—	其父是東華三院顧問局成員

61. 小組委員會備悉陳祖楹女士因事未能出席會議，而劉興達先生已經離席。由於林光祺先生及劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

#### 簡介和提問部分

62. 九龍規劃專員葉子季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——根據一宗已獲批的第 12A 條申請(編號 Y/K11/3)，申請地點已由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以便興建擬議全人成長中心；
- (b) 擬建青少年全人成長中心(康體文娛場所、社會福利設施、訓練中心、娛樂場所、住宿機構、食肆、商店及服務行業)，並略為放寬面向七寶街及景福街的地段界線分別為 15 米及 16 米的後移範圍；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段。相關部門對這宗申請不表反對或沒有意見。建築署總建築師／管理統籌處 2 告知申請人，倘於天台植樹，除須顧及下層的功能空間要求外，亦須預留足夠空間以容納所需的土壤深度、結構承托及排水設施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人須考慮設置指示牌，以方便前往二樓的公眾休憩用地；擴闊通道空間；並須於園境設計總圖中顯示四周的道路設施及道路設計；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 16 份公眾意見書，其中一份支持這宗申請，三份由同一名提意見人提交的意見書表示反對，另有 12 份意

見書表達關注及提出建議。提交了三份意見書的提意見人所持的反對理由為擬議發展不可接受；休憩用地未盡其用；以及以提供社區設施為名而在市區的休憩用地進行興建。其他提意見人於以下方面表達關注及提出建議：(i)綠化面積應該增加並向市民全面開放；(ii)應該提高地積比率以免浪費市區土地；(iii)應該為青少年提供更多設施及更多元化的活動；以及(iv)應該提供更多公共停車位。黃大仙民政事務專員沒有接獲區內人士的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向，且與四周土地用途並非不相協調。擬議發展獲民政事務局局長及黃大仙區議會支持。為回應小組委員會於先前的第 12A 條申請中對擬議全人成長中心的內容及設計須加以妥善規劃管制的關注，申請人已於這宗申請中改善全人成長中心及公眾休憩用地的設計，以達致最佳的融合效果。有關略為放寬後移範圍，由於土木工程拓展署建議擴闊景福街，申請地點的南面邊界已移入 2 米。因此，有小部分建築物將坐落於距離地段界線的 16 米後移範圍內。景福街通風走廊的闊度將維持不變，以保持有效通風。此外，擬議園景山丘(最大高度約 4 米)的一部分將坐落於面向七寶街的 15 米後移範圍內。園境山丘有助呈現一道更舒適及便利的公眾通道，並締造更多空間以提供靜態康樂活動及設計特色。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對於申請人提交的空氣流通評估沒有負面意見。

63. 九龍規劃專員葉子季先生在回應一名委員的提問時表示，與同一申請人先前提交的第 12A 條申請的概略發展計劃相比，為青少年而設的展覽區已由三樓移至地下樓層，毗鄰大堂，並直接連接地面的公眾休憩用地，以便公眾前往觀賞於該處舉行的展覽。

商議部分

64. 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二零一九年八月二十一日止；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) 提交並落實經修訂的保護樹木建議及園境設計總圖，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。」

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 就地政事宜與地政總署九龍東地政專員聯絡；

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：

(i) 《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-151 號「優化建築設計締造可持續建築環境」及第 APP-152 號「可持續建築設計指引」，均適用於擬議發展；

(ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 49A 條，任何公眾娛樂場所不得位於任何非用作該等公眾娛樂場所用途的建築物內。在擬議建築物把青年旅舍與作公眾娛樂場所用途的表演及展覽場地(如演奏廳及展覽廳)混合，並不符合《建築物(規劃)規例》第 49A 及第 49C 條；

(iii) 用作公眾娛樂場所用途的場地必須符合《2011 年建築物消防安全守則》B 部第 3 章所訂有關逃生途徑的特別規定，例如地盤

須緊連及臨向兩條或多於兩條的大道；就容納佔用人人數多於 500 而少於 2000 人的公眾娛樂場所而言，其中一條大道應至少闊 12 米；公眾娛樂場所每一層級或樓面的出口路線的其中兩條應分別通往不同的大道或通路；樓梯設計；以及出口路線的提供等；

- (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 20 及第 21 條，青年旅舍須計入住用上蓋面積及地積比率內。根據《建築物(規劃)規例》附表 1，位於甲類地盤而高度超過 30 米但不超過 36 米的住用建築物，其准許上蓋面積百分率為 42%；
  - (v) 青年旅舍須遵照《建築物(規劃)規例》第 30 及第 31 條有關天然照明及通風的規定、第 25 條有關休憩用地的規定，以及第 28 條有關通道巷的規定；
  - (vi) 公眾娛樂場所及旅舍受《公眾娛樂場所條例》(第 172 章)及《旅館業條例》(第 349 章)規管。申請人須遵守相關發牌當局所施加的規定；
  - (vii) 當局會在提交建築圖則階段才根據《建築物條例》制訂詳細意見；
- (c) 留意路政署總工程師／九龍的意見：
- (i) 須於日後的 SW2 隧道／樓梯／升降機的四周保持最少 2 米空間；如有需要，須對擬議建築物布局進行適當修訂；
  - (ii) 全人成長中心內須設置 24 小時開放的維修通道，供路政署維修升降機／樓梯／隧道；

- (iii) 在批地階段，擬議全人成長中心日後確實地盤界線／地段界線及所需的後移範圍(如有的話)，必須符合路政署的要求；
  - (iv) 以上有關保護公路結構的規定及相關的土地契約特別條款應收納於擬議全人成長中心的地契條款內。擬議地契條款須於落實前交予路政署及其他部門，以徵求意見；
- (d) 留意土木工程拓展署九龍拓展處處長的意見，擬議的排水、排污及相關的接駁工程均須由申請人自費設計及建造。土木工程拓展署的承辦商正於七寶街、三祝街及景福街進行「啟德發展計劃－第 3A 期前北面停機坪基礎設施」(合約編號 KL/2012/02)的路面擴闊／重建工程。以上工程擬於二零一六年年終前分階段完成。申請人須與土木工程拓展署的顧問加以協調，並向相關當局尋求意見，以確保擬議接駁工程的可行性；
- (e) 留意警務處處長的意見，申請人須善用上落客貨車位及泊車位，以免可能對其他道路使用者構成阻礙；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《在露天場地舉行娛樂活動的噪音管制指引》，該指引可於環境保護署的網頁瀏覽；
- (g) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 的意見：
- (i) 申請人建議於申請地點遍植樹木。申請人須留意，應為每棵樹木的盤根提供足夠空間，並容納所需的土壤深度；
  - (ii) 倘於天台植樹，除須顧及下層的功能空間的要求外，亦須預留足夠空間以容納所需的土壤深度、結構承托及排水設施。特別是二樓排練室與樓上植樹區之間的樓層高度僅為四米左右，申請人須檢討此高度是否足夠；

- (iii) 多個宿舍房間坐落於申請地點的邊界旁，尤以東北角的房間為然，可能未能符合法例的規定的窗戶要求。申請人須遵守法定的照明及通風規定；
  - (iv) 通往宿舍房間的通道是一道長的盡頭走廊。申請人須檢討布局，以達致更理想的空間設計；
  - (v) 在地面一層，連接東面和北面的公眾休憩用地的通道於接近活動室(4)的位置看來頗窄，建議申請人檢討可否予以改善；
  - (vi) 擬於天台邊緣栽種植物可能妨礙裝置維修保養系統，例如為外牆而設的吊船及棚架；
- (h) 留意消防處處長的意見：
- (i) 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；
  - (ii) 須符合由屋宇署監管執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章的規定，設置緊急車輛通道；以及
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關園景設計的意見，包括在視線範圍內設置足夠指示協助公眾前往休憩用地；於園境設計總圖顯示 T13 號移植樹的栽種位置；於園境設計總圖顯示毗連申請地點的道路設施及布局，以確定建築物與申請地點邊界之間有充足的通風空間；以及於天台植樹。」

[潘永祥博士於此時離席。]

## 議程項目 11

### [第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/297 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍牛頭角  
牛頭角下邨停車場一樓及二樓兩個月租  
暢通易達泊車位作臨時公眾停車場  
(出租月租暢通易達泊車位予非住戶)用途(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/297 號)

---

66. 秘書報告，香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交這宗申請。下列委員已就此議項申報利益：

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生(主席)<br>規劃署署長            | — 現為房委會策劃小組委員會及<br>會和建築小組委員會的委員；   |
| 關偉昌先生<br>民政事務總署<br>總工程師程師(工程) | — 現為民政事務總署署長的候補<br>委員，而民政事務總署署長署<br>長是房委會策劃小組委員委員<br>會和資助房屋小組委員會委會<br>的委員； |
| 何培斌教授                         | — 現為房委會建築小組委員會的<br>委員；   |
| 劉文君女士                         | — 現為房委會商業樓宇小組委員<br>會和投標小組委員會的委員；   |
| 林光祺先生                         | — 現與房委會有業務往來；  |
| 劉興達先生                         | — 現與房委會有業務往來；  |
| 潘永祥博士                         | — 其配偶現任職房屋署(下稱<br>「房署」)物業服務管理小<br>組，而此申請是由房署提交                             |

67. 小組委員會備悉劉興達先生和潘永祥博士已離席，並認為主席凌嘉勤先生、關偉昌先生、何培斌教授、劉文君女士及



林光祺先生涉及直接利益，同意他們應暫離席。由於主席須退席，委員同意副主席應接替主席就這議項主持會議。副主席此時主持會議。

[此時，凌嘉勤先生和林光祺先生暫時離席，關偉昌先生、何培斌教授和劉文君女士離席。]

### 簡介和提問部分

68. 九龍規劃專員葉子季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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾停車場(出租月租暢通易達泊車位予非住戶)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見。從交通工程的角度而言，只要房署每年就居民對暢通易達泊車位的需求作出檢討，運輸署署長原則上不反對這項建議；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲八份公眾意見書，其中兩份支持這宗申請，另外五份反對這宗申請，而餘下一份意見書就該屋邨的泊車設施提出意見。支持的意見書是由兩名觀塘區議會議員提交。其中一名區議員支持這宗申請，因為這宗申請善用資源，減少非法泊車及增加政府收益；另一名區議員則並無表明原因。提交反對意見書的是兩名觀塘區議員和觀塘中分區委員會副主席，反對理由是牛頭角下邨第二期快將落成，在新居民遷入前，不應把月租泊車位租給非住戶。餘下的意見書由一名個別人士提交，內容指牛頭角下邨接近地下鐵路站，又有多條巴士線，因此質疑屋邨是否需要那麼多泊車位。觀塘民政事務專員並無接到任何意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。為善用泊車位，倘屋邨泊車位未被居民使用，申請人建議把兩個暢通易達泊車位租給公眾，並建議屋邨居民獲優先使用泊車位，而當牛頭角下邨第二期的居民遷入後，可再檢討泊車位的分配。相關的政府部門(包括運輸署署長)，對這宗申請不表反對／沒有負面意見。規劃署建議就泊車位的出租優次和數目訂定規劃許可附帶條件。關於該等公眾意見書，上述的評估也適用，而牛頭角下邨的泊車設施符合經批准的規劃大綱，並獲運輸署署長同意。

69. 副主席查詢規劃署建議的另一個做法，即小組委員會可延遲就申請作出決定，以待申請人根據牛頭角下邨第二期入伙後的泊車位分配檢討結果再提交進一步資料。九龍規劃專員葉子季先生回應說，倘小組委員會認為該申請的一個重要考慮因素，是第二期即將在二零一五年九月落成，則小組委員會先行等待申請人的檢討結果，或許是更謹慎的做法。然而，規劃署根據他較早前在會議上陳述的評估，對申請不表反對。

70. 秘書在回應副主席進一步的查詢時說，把規劃許可的生效日期定在小組委員會批准申請的日期之後，並無先例。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月二十一日止，並須附加下列條件：

「空置的暢通易達泊車位應優先出租給牛頭角下邨第一期和第二期的居民，並須就出租予非居民的暢通易達泊車位數目與運輸署署長達成協議。」

72. 小組委員會也同意告知申請人下列事宜：

「申請人每年須檢討居民對暢通易達泊車位的需求，尤其是在牛頭角下邨第二期入伙後。」

[副主席多謝九龍規劃專員葉子季先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士應邀出席會議，而凌嘉勤先生和林光祺先生於此時返回席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/723           擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘大業街 11 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/723 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店(改裝整幢現有工廈)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，申請人須詳細說明有何地盤限制令申請地點內無法容納旅遊車及重型貨車；須檢討擬議上落客貨設施，以期按照《香港規劃標準與準則》的規定，闢設重型貨車及旅遊車上落客貨處的規定；須提供電單車泊車位；以及所提交的車輛迴轉範圍分析未如理想。路政署九龍區總工程師及警務處處長不反對這宗申請。然而，路政署九龍區總工程師關注後巷頻繁的車輛交通會否影響起動九龍東辦事處的活化工程，警務處處長關注擬議酒店發展的泊車設施不足或會引致大業街沿路交通擠塞；

- (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。觀塘中分區委員會主席提交一份表示支持的意見書，但沒有給予理由。另一份意見書由毗鄰好景工業大廈的業主立案法團主席提交。他反對這宗申請，主要理由是工廠夜間產生的噪音會影響酒店內的遊客。此外，上落客貨活動或會危害步行往酒店的遊客。觀塘民政事務專員沒有接獲意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。擬議酒店發展並不符合《在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展》的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因泊車位及上落客貨車位設施在數量和面積方面低於規定的標準。警務處處長關注擬議酒店發展的泊車設施不足或會引致大業街沿路交通擠塞，運輸署署長亦對泊車設施和上落客貨設施提出負面意見。此外，運輸署署長認為申請人提交的車輛迴轉範圍分析未如理想。如批准這宗申請，會為沒有提供所須配套泊車位及上落客貨車位的同類酒店發展申請立下不良先例，累積影響所及，或會對觀塘商貿區已甚擁擠的道路網造成不良影響的交通。至於公眾意見方面，上文所述的評估亦適用。此外，申請人發出電郵，要求城市規劃委員會批准這宗申請，並施加一項有關泊車位及上落客貨車位設施的規劃許可附帶條件。規劃署已把申請人的建議轉達運輸署徵詢意見，運輸署從交通角度維持其先前的負面意見。

74. 一名委員表示這宗申請的關注只涉及交通方面。路政署九龍區總工程師和警務處處長不反對這宗申請，而運輸署署長對這宗申請從交通角度而言是否可以接受並沒有清楚表達立場。該委員亦記起，有一些把工廈整幢改裝作酒店用途的規劃許可申請，即使泊車位及上落客貨設施不符合《香港規劃標準與準則》所訂的規定，也曾獲得批准。考慮到規劃署最近發布的「2014 年全港工業用地分區研究」，該委員詢問該研究會否改變申請地點的規劃環境，以及在評估這宗申請時是否需要考慮該研究。主席回應說申請地點在觀塘南部分區計劃大綱核准

圖編號 S/K14S/20 劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而該地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。該研究的建議並無改變「其他指定用途」註明「商貿」地帶的劃設，即旨在促進工業用地的轉型。

75. 運輸署助理署長／市區鄧偉亮先生回應說，運輸署不支持這宗申請，理由是泊車和上落客貨設施的數量和面積低於規定標準，以及申請人為泊車位及上落客貨車位所作的車輛迴轉範圍分析未如理想。運輸署曾數次與申請人討論該署關注的事宜。然而，申請人仍然未能證明可以妥善解決該等交通關注事宜。

[楊偉誠先生於此時離席。]

#### 商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議酒店並不符合《在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展》的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因泊車位及上落客貨車位設施的擬議數量和面積並不符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (b) 擬議泊車位及上落客貨車位的布局未如理想；以及
- (c) 如批准這宗申請，會為沒有提供足夠及可接受的泊車位及上落客貨車位的同類酒店發展申請立下不良先例，累積影響所及，或會對觀塘商貿區的道路網造成不良的交通影響。」

[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

#### 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/K18/313A 號)

---

77. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的兩名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 劉興達先生 | — 現時與宏基公司及弘達公司有業務往來；  |
| 林光祺先生 | — 現時與弘達公司有業務往來；   |
| 劉文君女士 | — 現時與弘達公司有業務往來；<br>為一間公司的現任董事，而該公司在九龍塘擁有一個物業；<br>家人現居於窩打老道；以及 |
| 梁宏正先生 | — 居於喇沙利道。   |

78. 小組委員會備悉劉興達先生及劉文君女士已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生沒有參與這宗申請，申請地點並不是從梁宏正先生住處直接看到的景物，小組委員會同意他們可留在席上。

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年七月三十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，因為收到運輸署的進一步意見，並正準備補充資料／評估以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。上次延期之後，申請人曾提交進一步資料，包括用作回應環境保護署和規劃署城市設計及園境組意見的資料，以及用作回應運輸署及香港警務處意見的交通影響評估。

80. 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給其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要求延期，而小組委員會已給其合共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14

##### 其他事項

81. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。