

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年二月三日上午九時舉行的
第 574 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

麥志光先生

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)
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

霍偉棟博士

林光祺先生

楊偉誠博士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年一月十三日第 573 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一七年一月十三日第 573 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/DPA/TW-CLHFS/6 擬在劃為「非指定用途」地區的荃灣下花山第 359 約地段第 10 號、第 11 號、第 12 號、第 13 號、第 14 號、第 15 號、第 16 號、第 17 號及第 135 號
闢設康體文娛場所
(都會規劃小組委員會文件
第 A/DPA/TW-CLHFS/6 號)

3. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問之一。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他現時與杜立基公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，由於劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/134

擬在部分劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶及部分在分區計劃大綱圖的規劃區界線以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/134A 號)

7. 秘書報告，申請地點位於青衣區，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)和彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與 LLA 公司和彼安托公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 過往與彼安托公司有業務往來；
以及 |

麥志光先生 一 與配偶在青衣共同擁有一個樓宇單位。

8. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，由於劉興達先生和何安誠先生沒有參與這宗申請，而從麥志光先生和配偶共同擁有的樓宇單位不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就其申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了對政府部門意見的回應、經修訂的交通影響評估、經修訂的環境影響評估及躉船轉運方案，以支持這宗申請。

10. 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，由於這是第二次就這宗申請延期，而且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。

[高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/136 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的南灣赫蘭道 2 號的上蓋面積限制(由 25%放寬至 30%)，以作准許的分層住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/136 號)

11. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現時與城市規劃公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司現時與雅邦公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 曾與城市規劃公司有業務往來，其公司現時與雅邦公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 曾與雅邦公司有業務往來。

12. 由於劉興達先生、張國傑先生、何安誠先生及余烽立先生均沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

13. 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) 擬略為放寬上蓋面積限制(由 25%放寬至 30%)，以作准許的分層住宅發展；

- (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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書。公眾意見書的詳情載於文件第 10 段及附錄 III；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請符合經城規會同意的放寬上蓋面積限制一般指引所載的準則，因略為放寬上蓋面積限制的建議，旨在讓設計更具彈性，而且不超出城規會所採用的最高准許比率。其他擬議發展參數(包括地積比率及建築物高度)亦符合分區計劃大綱圖的限制。擬議發展不會對景觀及視覺造成重大的負面影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

14. 一名委員詢問為何把申請地點的最大上蓋面積設定為 25%；擬把上蓋面積放寬至 30% 是否恰當，以及同類申請所建議的上蓋面積放寬幅度為何。

15. 高級城市規劃師／港島李潔德女士回應如下：

- (a) 自首份壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖刊憲後，當局考慮到該區的低矮低密度發展，把上蓋面積訂為 25%。二零零零年，城規會同意訂立一般指引，把住宅地帶第 2 及 3 區的用地的最高上蓋面積分別放寬至 66% 及 50%，以處理地盤限制及容許設計更具彈性。分區計劃大綱圖的《註釋》訂有略為放寬限制條款，容許申請人提交放寬上蓋面積申請，由城規會按個別情況作出考慮。所涉地點位處住宅地帶第 3 區，而這宗申請要求把上蓋面積略為放寬至 30%，沒有超出城規會一般指引所訂的 50% 最大上蓋面積。這將容許申請人在建築物設計上把高層的部分總樓面面積撥給低層，而地積比率及建築物高度又仍然符合分區計劃大綱圖的限制。略為放寬限制的建議，不會造成負面的視覺及景觀影響；以及

- (b) 根據文件圖 A-1a 及附錄 II，小組委員會曾批准申請地點附近三宗略為放寬上蓋面積的同類申請。其中兩宗申請把上蓋面積由 25% 放寬至 35%，另一宗由 25% 放寬至 27%。

16. 一名委員提出以下問題：

- (a) 他留意到略為放寬上蓋面積的建議，將容許加入陽台及露台。這些特別的建築物設計是否定必為日後的重建項目所採用；
- (b) 一份公眾意見書關注到擬議發展或會對交通、環境、視覺及景觀造成負面影響，而相關政府部門則對這宗申請不表反對或沒有負面意見，這是否表示略為放寬上蓋面積的建議，不會造成無可克服的技術問題；以及
- (c) 有否任何擬議發展方案的視覺資料，可供與現有發展作相比之用。

17. 李潔德女士回應如下：

- (a) 倘申請獲得批准，日後發展的設計如有任何變動，均需符合已核准的發展參數。陽台範圍倘改作其他應計入總樓面面積的用途，有關發展其他部分的樓面面積便須作出調整，使有關發展的整體總樓面面積不會超出申請地點的可准許面積；
- (b) 相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。運輸署署長認為在申請地點提供七個泊車位屬可以接受。環境保護署署長表示，重建有關屋宇後，居民數目僅輕微上升，預計擬議發展不會造成重大的環境污染問題。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於擬議建築物高度跟現有屋宇的相若，預計擬議發展不會在視覺方面造成重大的負面影響。申請地點的兩棵現有樹木將予以保留，因此不會對景觀資源造成負面影響；以及

- (c) 申請人未有提交任何視覺資料以供比較現有和擬議樓宇。然而，擬議發展的建築物高度約為主水平基準上 106 米，較現有屋宇(主水平基準上 107 米)略低。

18. 一些委員提出以下問題：

- (a) 倘申請獲得批准，而申請地點亦已按經放寬的上蓋面積進行重建，經放寬的 30% 上蓋面積會否適用於該用地將來(譬如 30 年後)的重建項目；以及
- (b) 過去有否任何重建個案，是按先前經批准放寬的發展參數進行發展？

19. 秘書在回應時提出下列要點：

- (a) 一般而言，凡圖則經常准許或依據城規會所批給許可而已經進行發展或重建，則城規會就該發展或重建地點所批給的一切許可即告失效。這樣可避免有關許可永久有效。將來的重建項目須符合當時有效的分區計劃大綱圖的限制；以及
- (b) 在進行重建的現有發展當中，先前曾獲准放寬發展參數的例子很罕見。

商議部分

20. 一名委員支持這宗申請，因為把上蓋面積略為放寬至 30% 的建議並無超出城規會一般指引所定的最大上蓋面積 (50%)；其他發展參數亦符合分區計劃大綱圖的限制；以及預計不會造成負面的交通、環境、視覺及景觀影響。

21. 另一名委員不反對這宗申請，但他詢問是否適合加入一項指引性質的條款，以提醒申請人或將來的買家，在進行擬議發展後，有關的規劃許可即告失效，而申請地點將來的重建項目將須符合當時有效的分區計劃大綱圖的限制。秘書回應說，這項一般原則已載於分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，規劃許可通常不會加入此項指引性質的條款。主席考慮到該名委員

的建議後，表示可適當地加入一項指引性質的條款，提醒申請人或將來的買家留意分區計劃大綱圖的條文。

22. 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。這項規劃許可的有效期至二零二一年二月三日止；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及保護樹木建議，而有關建議及情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

(b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款，以及下列條款：

「(d) 在進行重建後，城規會就有關重建項目所批給的規劃許可即告失效。」

[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。她此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/432

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港上環
些利街 2 至 4 號

作辦公室、食肆和商店及服務行業用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/432A 號)

24. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)及崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下述委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 目前與宏基公司有業務往來；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與崔德剛公司有業務往來。

25. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生及張國傑先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

26. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，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。自上次延期後，申請人已提交對政府部門意見的回應及交界處調查的修訂交界處表現，以支持這宗申請。

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／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

- A/H5/405 進一步考慮擬在劃為「綜合發展區」地帶的
香港皇后大道東 200 號囍滙地下
闢設露天飲食設施／室外休憩用地
(修訂已核准總綱藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/405B 號)
-

28. 秘書報告，申請地點位於柴灣區，該宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，小組委員會備悉，呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥事務所」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 李啟榮先生
(主席)
<i>以規劃署署長的身分</i> | — 為市建局董事會的非執行董事； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — 為市建局上訴委員團的副主席； |
| 劉興達先生 | — 與市建局目前有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 為市建局董事會的非執行董事，以及市建局土地、安置及補償委員會的委員； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與市建局和呂元祥事務所有業務往來； |
| 馮英偉先生 | — 為市建局市區更新基金董事會的董事； |
| 何安誠先生 | — 與呂元祥事務所目前有業務往來；以及 |
| 邱浩波先生 | — 曾擔任市建局前灣仔分區諮詢委員會委員，而其辦公室位於灣仔。 |

29. 由於主席、副主席、劉興達先生、潘永祥博士和張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意就這議項請他們暫時離席。小組委員會也備悉，根據城規會採納的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席或副主席應繼續擔任本職。由於副主席的利益相對不及主席直接，而當小組委員會上次在二零一六年十月十四日的會議上初次考慮這項申請時，是由副主席主持會議，小組委員會同意副主席應代為主持會議，但必須盡力

把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。由於馮英偉先生和何安誠先生並無參與這宗申請，而廖凌康先生只涉及間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

[主席、潘永祥博士和張國傑先生暫時離席，而劉興達先生於此時離席。]

30. 秘書報告，在二零一七年二月一日和二零一七年二月二日收到三封電郵，有兩封來自市民，一封來自中西區關注組，他們就這宗申請發表意見。電郵在席上提交，以供委員參考。由於有關意見是在法定公眾查閱期後提交，小組委員會同意，根據《城市規劃條例》第 16(2H)(a)的規定，有關意見應視為不曾提出。

簡介和提問部分

31. 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) 闢設露天飲食設施／室外休憩用地(修訂已核准總綱發展藍圖(下稱「發展藍圖」))；
- (c) 小組委員會在二零一六年十月十四日延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料；
- (d) 進一步資料——申請人在二零一六年十二月九日和二零一七年一月十九日提交進一步資料，內容關乎申請處所的布局設計和界線(附連適當的設計特色)、公眾休憩用地的公眾通道和使用情況、公契及管理協議(下稱「公契」)的條款、緊急車輛通道、擬議露天飲食設施的營運時間和對潛在噪音滋擾的控制，有關詳情載於文件的第 2 段和 F－附錄 III 和 IV；

- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 3 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 4 段所載的評估，對這宗申請不表反對。所提交的進一步資料證明，當實施擬議的設計措施後，在發展藍圖指定的現有公眾休憩用地和公眾通道不會受影響。申請人亦同意妥為管理和監察擬議的飲食設施，以確保公眾休憩用地在任何時間也不會被霸佔。至於潛在的噪音滋擾，作為發牌當局的食物環境衛生署(下稱「食環署」)會採取管制和執法行動，而由擬議的露天飲食設施造成的任何噪音和空氣污染問題，會受到相關的污染管制條例所規管。關於申請處所在公契上訂明的用途，申請人已澄清申請處所在公契中指定為「商業地方(不包括商業泊車位、迴旋處和避車處及行人路和公眾休憩用地)」，並不是公眾休憩用地或公用地方的一部分。申請處所為申請人單獨擁有。考慮過申請人所提交的進一步資料後，小組委員會認為文件 F-附錄 I 的小組委員會文件的第 10 段所述的規劃考慮因素和評估，包括對公眾關注的評估，仍然有效。

用途和規劃意向

32. 有些委員提出下列問題／要點：

- (a) 公契和發展藍圖會否規管申請處所的用途；
- (b) 得悉申請處所在公契中指定為「商業地方」，但在發展藍圖上卻指定為「室外休憩用地」，毗連公眾休憩用地，令人混淆該室外休憩用地是否作公眾用途。囂滙的私人和公眾休憩用地目前的組合，予人置身於一座商場的感覺，而非供公眾享用的一塊公眾休憩用地；以及
- (c) 在一個商業發展內提供混合私人空間的公眾休憩用地是否常見的做法。

33. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應如下：

- (a) 申請處所在公契中指定為「商業地方(不包括商業泊車位、迴旋處和避車處及行人路和公眾休憩用地)」，有別於該項發展的住宅部分。申請人單獨擁有該「商業地方」，並且負責其管理。根據獲核准的建築圖則，申請處所並非具上蓋場地，亦沒有指定用途。儘管如此，申請處所的用途應符合在核准發展藍圖指明的用途，即室外休憩用地。由於申請人預算使用申請處所作室外露天飲食設施，因此申請規劃許可以更改發展藍圖；
- (b) 嚮滙的該塊公眾休憩用地的設計意向，是提供一條行人專用街道作靜態康樂用途，而非動態的休憩用地；以及
- (c) 在私人發展內提供公眾休憩用地並不鮮見。時代廣場內的公眾休憩用地是一個例子，該公眾休憩用地是以公眾廣場的形式設於私人商業發展內。

[關偉昌先生此時離席。]

申請處所的設計

34. 一些委員提出下列問題／要點：

- (a) 擬議的露天飲食設施會否阻擋現有食肆的入口；
- (b) 得悉申請人建議在用地 B 和 C 興建一個升高的平台或設置一個圍欄，擬議露天飲食設施的這些設計可否與毗連的公眾休憩用地融合，並達致視覺上的連貫效果；
- (c) 注意到擬設的升高平台可能引起公眾安全的關注，這類建築工程是否須獲屋宇署批准，以及申請人曾否提交任何不設升高平台的其他設計；

- (d) 在用地 B 擬設的升高平台會否影響現有的街道設施；
- (e) 用地 C 內近斜道的現有樹木會否受影響；以及
- (f) 支持設置暢道通行設施，惟欲知在用地 C 建造斜道是否《建築物條例》下的法例規定。

35. 盧玉敏女士作出下列回應：

- (a) 擬設的露天飲食設施不會阻擋現有食肆的入口。至於用地 A，食肆使用者可經現有食肆旁邊可開啟的門進入申請處所；
- (b) 用地 B 和 C 的水平會升高至毗連食肆的水平，以便有最佳的融合，並形成現有食肆自然的延伸部分。申請人沒有提交任何不設升高平台的其他設計。倘委員對人流、公眾安全和視覺連繫方面有所關注，小組委員會可就擬議露天飲食設施範圍的設計提供清晰的指引和施加規劃許可附帶條件；
- (c) 倘申請獲批准，申請人須向食環署申請食肆牌照，而通過牌照申請機制，相關的政府部門會獲諮詢，當中包括屋宇署、規劃署、環境保護署和消防處。這些部門會按各自的職權範圍，就擬議露天飲食設施的布局和設計作出評估。就提交建築圖則的規定方面，申請人表示擬設升高平台的工程是一項小型工程，不須屋宇署批准，但當完成該小型工程後會通知屋宇署；
- (d) 用地 B 的現有長椅是可移動的，倘用地 B 動工興建升高的平台，可把該長椅放在公眾休憩用地內；
- (e) 用地 C 的樹木不會受影響。圖則所示斜道旁的附註顯示供輪椅轉動的範圍；以及
- (f) 暫時沒有資料顯示在用地 C 內設置斜道是否屬於《建築物條例》的法例規定。

劃設界線和霸佔公眾休憩用地

36. 一些委員提出下列問題／要點：

- (a) 對於在地上使用不銹鋼界線把用地 A 和 B 與公眾休憩用地劃分的效用有所關注，因為兩塊用地的面積偏小，倘要用來容納擬議數目的餐枱，很易擴大至申請處所以外；以及
- (b) 注意到用地 C 和分隔牆之間有一塊剩餘的公眾休憩用地，可否把用地 C 南移以涵蓋這塊剩餘的公眾休憩用地。

37. 盧玉敏女士作出下列回應：

- (a) 倘擬議的露天飲食設施活動在申請處所以外進行，相關政府部門會對此執法，而申請人則會加以管理。倘在地下鋪設不銹鋼界線以劃分處所引起關注，一旦申請獲批准，委員可考慮要求申請人設置圍欄；
- (b) 用地 C 以南的剩餘公眾休憩用地範圍目前設有一花槽，以作美化環境之用。劃定申請處所的界線時要避免佔據公眾休憩用地。倘委員認為適宜把用地 C 的界線南移以涵蓋該花槽，在城規會批准申請後，申請人須隨即對發展藍圖作出所需修訂；以及
- (c) 用地 C 以南的剩餘公眾休憩用地只可用作美化環境。倘察悉剩餘範圍的用途改變，相關的政府部門會採取執法行動。

獲批准前建造的構築物

38. 一名委員注意到申請人已在用地 C 興建升高的平台連餐枱座椅，遂詢問擬議的露天餐飲設施是否已開始營運。

39. 盧玉敏女士回應如下：

- (a) 由於申請處所在發展藍圖中指定為「室外休憩用地」，在該範圍內可設置座椅、餐枱和其他設施，無須取得規劃許可。但設施如用作商業用途，便須取得城規會的規劃許可；以及
- (b) 雖然用地 C 已興建升高的平台，並有座椅和餐枱設於其上，但一直未見任何商業運作。

其他方面

40. 一名委員詢問豁免公布申請人所提供的進一步資料的原因。盧玉敏女士回應說，由於進一步資料不包含任何新的技術評估，而申請人提交的原本建議並無改變，根據城市規劃委員會規劃指引編號 32(規劃指引編號 32)，有關資料獲豁免公布以供公眾查閱。所提交的進一步資料，已按照既定程序和相關指引處理。

41. 一名委員詢問申請人會否須就申請處所的露天餐飲用途繳付地價／豁免書收費。地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生說，須否繳付地價／豁免書收費視乎相關土地契約所訂明的用途和條款而定，他手上沒有相關地契的資料。

商議部分

用途和設計方面

42. 一些委員支持使用申請處所作露天飲食設施，因為可提升該區行人環境的活力，但認為仍有空間改善設計細節，以便與公共空間達至更佳的融合，例如降低升高平台的水平；使用較低的欄杆以改善公眾安全和視覺連繫；以及改善用地 C 外斜道上的欄杆，以免佔據公眾休憩用地。此外，妥為管理申請處所的用途也十分重要，以免露天飲食設施霸佔公眾休憩用地。

43. 一名委員也支持這宗申請，認為申請處所的設計良好，具備不同的設計特色，而且沒有阻礙緊急車輛通道或影響行人流通區。

44. 另一名委員認為壘滙的行人很多，在用地 C 形成樽頸。雖然這名委員並不反對這宗申請，但指出申請人似乎一開始便有意使用申請處所作商業用途。

獲批准前建造的構築物

45. 一名委員關注用地 C 尚未獲城規會批給規劃許可便興建升高平台的情況。不過，一些委員認為擁有人有權在申請處所內設置構築物、進行佈置或種植，只要不改變核准發展藍圖的用途，以及該些構築物不會佔據公眾休憩用地。

噪音滋擾

46. 一些委員關注在申請處所因擬議用途而可能產生的噪音滋擾。儘管有建議加入一項指引性質的條款，以限制在申請處所提供酒精飲品，但小組委員會備悉擬議的露天飲食設施會受食肆牌照規定所規管，並須遵守食環署發出的指引訂明的相關環境規定，而噪音滋擾會受文件第 3.1.4 段所載的相關條例規管。

地價和先例

47. 一名委員對這宗更改室外休憩用地為露天食肆用途的申請並無強烈意見，但認為申請人應就用途的更改繳付地價。另一名委員也表同意。

48. 一名委員關注倘核准有關申請，可能會對更改私人空間作露天餐飲用途或其他商業用途的同類申請立下不良先例。就這方面，小組委員會備悉在二零零八年，「圓方」獲批給規劃許可，把平台的公眾休憩用地的一部分改作露天餐飲用途。不過，沒有資料顯示申請人有否就更改用途繳付地價。

49. 委員大致不反對這宗申請。由於委員對設計的意見分歧，小組委員會同意無須就申請處所的設計施加規劃許可附帶條件。關於露天飲食設施的管理，小組委員會普遍認為屬申請人的責任，而執法／管制的工作則可由相關的政府部門和發牌當局處理。

50. 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，根據《城市規劃條例》第 4A 條和第 16 條批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二一年二月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件 F－附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席、潘永祥博士和張國傑先生此時返回席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/76 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」
的地方的香港筲箕灣東大街 6 號
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/76 號)

簡介和提問部分

52. 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) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。建築署總建築師／管理統籌分處 2 表示，申請地點面積細小，未必是興建擬議的兩層高商店樓宇的最佳地點。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書，兩份是反對而一份是支持這宗申請的。主要的支持及反對理由載於文件第 10 段；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。這宗申請涉及先前一宗擬建一幢七層高商住發展的申請。小組委員會於二零一五年經考慮該宗申請的有關地段發展權及基於申請地點內屬「道路」的地方已沒有需要用作擴闊筲箕灣東大街，在有附帶條件的情況下批給許可。擬議發展的規模較先前獲批准的計劃為小，而自上次批給規劃許可以來，規劃情況並沒有改變。至於公眾所關注的問題，包括擬議發展可能影響毗連東寶大廈的結構，以及在施工期間產生噪音及空氣污染，《建築物條例》及相關的環境污染及管制條例會規管建築物安全和健康方面的事宜，而《公眾衛生及市政條例》則會規管東寶大廈與擬議發展之間的狹窄空隙可能出現的環境衛生問題。為免交通及行人安全在施工階段可能受影響，工程車輛不准在建築地盤外排隊及等候，而工程車輛的上落貨活動應限於建築地盤內進行。申請人亦應根據相關的作業守則實施安全及臨時交通措施，在施工階段確保道路安全。有關在申請地點闢設社區設施，由於申請地點屬私人擁有，因此該用地的用途須由擁有人決定。

53. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請地點是否與毗連東寶大廈平台的圍牆並排，會否佔用現有行人路；
- (b) 倘這宗申請獲批准，先前批給的規劃許可是否仍然有效；以及
- (c) 擬議發展會經營哪類商店及服務行業。

54. 盧玉敏女士作出以下回應：

- (a) 申請地點與毗連東寶大廈平台的圍牆並排，不會佔用現有行人路；
- (b) 倘這宗申請獲批准，將會有兩項有效的規劃許可，申請人可根據其中任何一項許可發展申請地點；以及
- (c) 申請人沒有指明確實會經營哪類商店及服務行業。然而，城規會發出的「詞彙釋義」訂明「商店及服務行業」的定義。「商店及服務行業」所包含的一系列准許用途，包括零售商店及診療所。

商議部分

55. 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。有關的規劃許可有效期至二零二一年二月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

56. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[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。]

[潘永祥博士此時離席。]

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/302 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
(a)九龍彩榮路 58 號彩福邨、
(b)九龍清水灣道 2 號坪石邨
及(c)九龍牛頭角道 120 號牛頭角下邨
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(只適用於剩餘的泊車位)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/302 號)

57. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是其執行機關。下列委員已就此議項申報利益：

李啟榮先生 (主席)
以規劃署署長身份

— 為房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會的委員；

關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身份

— 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員；

林光祺先生
余烽立先生

} 過往與房委會有業務往來；

劉興達先生
何安誠先生

} 現時與房委會有業務往來；

- 潘永祥博士 — 其配偶任職房屋署，但沒有參與規劃工作；以及
- 張國傑先生 — 其公司現時與房委會有業務往來。

58. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議，而關偉昌先生、劉興達先生及潘永祥博士已離席。由於主席、何安誠先生及張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於主席已申報利益，小組委員會同意由副主席就此議項代為主持會議。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[主席及張國傑先生此時暫時離席；何安誠先生此時離席。]

簡介和提問部分

59. 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) 關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長建議施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人優先把泊車位出租予住戶，以及應每年就住戶對泊車位的需求進行檢討。其他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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書，當中兩份是反對這宗申請，一份是就延長所申請的許可有效期提出質疑。主要的反對理由及有關質疑的詳情載於文件第 9 段；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。所涉屋邨有剩餘的泊車位，把該等泊車位出租予非住戶，有助更有效地使用泊車位。據申請人所述，他們會讓住戶享有租用泊車位的最高優先權，並會在彩福邨第三期入伙後考慮未來住戶對泊車位的需求。由於只會把剩餘的月租泊車位出租予非住戶，住戶的需要不會受到影響。擬申請五年的許可有效期而非先前所申請的三年，屬可接受。有關建議不會令車流增多，亦不會令區內環境變差。運輸署署長關注泊車位的優先使用權，公眾亦關心是否有足夠的泊車位供住戶使用。這些關注事宜可藉著加入一項相關的規劃許可附帶條件來解決。申請人亦承諾繼續聯絡提出反對的屋邨管理諮詢委員會。至於把泊車位用作其他用途以讓社會受惠的建議，規劃署建議加入一項指引性質的條款，建議申請人檢討改裝剩餘泊車位作其他社區用途的可能性。

60. 副主席及一名委員詢問，為何這宗作臨時停車場的申請以五年為期而非先前所申請的三年，以及這是否第一宗為期五年的出租公共屋邨泊車位申請。吳淑君女士回應說，是否把停車場出租，取決於個別屋邨停車場的空置率；住戶對泊車位的需求；以及住戶優先使用泊車位的政策。批給較長的臨時許可有效期，可提高彈性，免卻頻頻為規劃許可續期的需要。

61. 秘書補充以下要點：

- (a) 雖然公眾停車場屬「住宅(甲類)」地帶的第二欄用途，可申請永久性質的規劃許可，然而，公共屋邨的公眾停車場通常申請為期三年的臨時許可，以便監察住戶的需求及泊車位的使用情況；
- (b) 由於停車場是公共屋邨的附屬設施，旨在供住戶使用，因此，住戶應享有使用停車場的最高優先權，而此等優先權已於規劃許可附帶條件反映；
- (c) 出租予非住戶的擬議停車位數目亦應獲運輸署同意；以及

- (d) 就公共屋邨剩餘泊車位出租予非住戶的申請，這是首宗要求批給為期五年臨時許可的申請。委員過往考慮性質相似的規劃申請時，曾提出簡化申請程序的建議。結果在商討之後，申請人提出較長的許可有效期。由於剩餘泊車位不適宜永久出租，以五年為限的較長規劃許可有效期較可接受。

62. 一名委員詢問，屋邨管理諮詢委員會如何管理及控制把泊車位出租予非住戶的工作。吳淑君女士回應說，屋邨管理諮詢委員會曾討論出租剩餘泊車位的建議。就坪石邨及牛頭角下邨而言，住戶關注到把泊車位出租予非住戶，會令住戶可使用的泊車位不足。彩福邨的住戶亦有類似的關注問題，因為在該邨第三期落成後，住戶對泊車位的需求會增加。房屋署向住戶保證，住戶享有租用泊車位的最高優先權，而且只會把剩餘的月租泊車位出租予非住戶。房屋署會繼續就可供出租予非住戶的泊車位數目作定期檢討，及徵得運輸署的同意，確保住戶的泊車位需求不受影響。

商議部分

63. 一名委員支持這宗申請及把許可有效期延長至五年，因為較長的有效期限可提高行政效率。

64. 副主席表示，除了出租剩餘泊車位予非住戶，亦應考慮把剩餘泊車位改裝作社區用途，一如坪石邨。為此，房屋署應在五年的許可有效期間，定期檢討停車場的使用情況。一名委員建議，促請房屋署就出租剩餘泊車位予非住戶事宜，定期與屋邨管理諮詢委員會及住戶聯絡。副主席表示會把委員的建議轉交房屋署。

65. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二二年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「剩餘的月租泊車位應優先分別租予彩福邨、坪石邨及牛頭角下邨的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須獲運輸署署長同意。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[副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。她於此時離席。]

[主席及張國傑先生此時返回席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/119 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘東源街油塘內地段第 4 號 B 分段及第 9 號、油塘海旁地段第 57 號及毗連政府土地興建分層住宅(綜合住宅發展)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/119 號)

67. 秘書報告，申請人為俊英發展有限公司、榮新發展有限公司、豪華(中國)有限公司及祥啓有限公司，全部均屬越秀地產股份有限公司(下稱「越秀公司」)的附屬公司。何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)、吳振麒園境規劃師事務所有限公司(下稱「吳振麒公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及亞新工程顧問(香港)有限公司(下稱「亞新公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。以下委員已就此議項申報利益。

劉興達先生 一 現時與 LLA 公司及奧雅納公司有業務往來。另為香港顧問園境師協會有限公司董事，而吳振麒先生(吳振麒公司)亦是該公司的董事

張國傑先生 一 其公司現時與越秀公司、何顯毅公司、奧雅納公司及亞新公司有業務往來；以及

林光祺先生
余烽立先生

} 曾與奧雅納公司有業務往來。

68. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議，而劉興達先生已離席。小組委員會備悉申請人要求延期考慮申請。由於張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留席，但不應參與討論。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留席。

69. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

70. 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 11

其他事項

71. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。