

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一七年二月十七日上午九時舉行的  
第 575 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

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

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

運輸署助理署長(市區)  
彭偉成先生

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  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

劉興達先生

**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  
袁承業先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會  
廖家傳先生

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零一七年二月三日第 574 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，建議作出輕微修訂，以更正會議記錄草擬本第 30 段的打字錯誤，而經修訂的會議記錄草擬本的相關摘錄已在席上提交，供委員考慮。委員並無建議作出進一步修訂，都會規劃小組委員會二零一七年二月三日第 574 次會議記錄在納入於會上呈閱的修訂後獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (i) 精簡會議記錄的內容

2. 秘書報告，委員於二零一七年一月十三日獲告知秘書處收到一名市民的電子郵件，表示關注二零一六年十二月九日舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議的會議記錄沒有包括公眾對有關個案所提的意見摘要，而只提述文件的相關段落。小組委員會備悉，規劃署的規劃資料查詢處備有城市規劃委員會（下稱「城規會」）／小組委員會的文件供市民閱覽，為期至少三個月。公眾亦可在城規會網站聆聽會議過程的錄音記錄。在有關申請的公布期間所收到的公眾意見已納入相應的城規會／小組委員會的文件內，委員完全知悉有關意見，而公眾亦可閱覽這些公眾意見書的內容。因此，會議記錄無須扼要重述公眾意見的詳情，而且會議記錄原意並不是要逐字記錄。委員同意由秘書處會回覆該名市民。秘書處就此於二零一七年一月二十四日據此發出了回覆。

3. 城規會其後收到另一名市民的電子郵件。該電子郵件夾附了一封日期為二零一七年二月一日致城規會主席的信件（已呈交席上）。該信呼應有關關注會議記錄沒有包括公眾意見詳情的意見。由於小組委員會已考慮有關事項，而該信亦無提出新的觀點，倘委員同意，秘書處會按上述意思作出回覆。

4. 經商議後，小組委員會同意秘書處據此回覆該名市民。

[何立基先生及黃幸怡女士此時到席。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 3

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TW/9 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》，把位於新界荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號及第 1229 號和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/9 號)

---

5. 秘書報告，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 — 現時與彼安托公司有業務往來，過往則曾與 LLA 公司有業務往來；以及
- 何安誠先生 — 過往與彼安托公司有業務往來。

6. 小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議，並同意何安誠先生可以留在席上，因他所涉利益屬間接利益。

7. 以下規劃署及運輸署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 周日昌先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員；

鄺弘毅先生	—	規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍；
張劍虹先生	—	運輸署工程師／荃灣(2)；
林振卓先生	—	運輸署工程師／荃灣(1)；以及
陳東岳先生	]	
林廣榮先生	]	
張健聰先生	]	
楊禮光先生	]	
林姿女士	]	
譚志欣先生	]	申請人的代表
陳國威先生	]	
陳劍安先生	]	
梁秀雯女士	]	
林振海先生	]	
吳小龍先生	]	

### 簡介和提問部分

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅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；

- (b) 提出改劃用途地帶申請，以進行私營靈灰安置所發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署荃灣葵青地政專員表示擬議靈灰安置所用途違反土地契約，而且申請人建議擴闊現有政府土地上的一條通道，會影響現有及已規劃的工務工程。此外，藉契約條件訂立擬議營運管理措施並不恰當，因為該等措施不可根據土地契約強制執行。運輸署署長對這宗申請有保留，因為現時在節日期間的交通流量遠超過老圍路的設計行車量。擬議發展所造成的交通影響會進一步令該道路的交通情況惡化。運輸署署長亦對擬議交通管理措施有保留。警務處處長認為運輸署署長的意見對處理這宗申請十分重要，而交通依然是備受關注的問題。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」)共接獲 643 份公眾意見書，當中 622 份對這宗申請表示支持，7 份表示反對，14 份則提供意見。主要的支持及反對意見載於文件第 10 段。此外，荃灣民政事務專員表示，部分荃灣區議員及老圍的當地社區對擬議發展所引致的交通影響表示關注，並要求政府全面檢討老圍的交通情況，以及改善交通基礎設施；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件於第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請地點位處芙蓉山山麓的廟宇／寺院羣當中，擬議靈灰安置所用途與四周的土地用途未必完全不相協調。然而，申請人須證明改劃用途地帶的建議在所有方面均可接受。就荃灣葵青地政專員、運輸署署長及警務處處長所提出的意見，申請人未能證明擬議交通管理措施切實可行及可強制執行。部分荃灣區議員亦對老圍路的交通問題表示關注。鑑於交通問題尚未解決，倘批准這宗申請，把申請地點改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶以作靈灰安置所用途，會為同類申請

立下不良先例，累積影響所及，會令交通容量不勝負荷，造成妨礙該區交通的問題。

[霍偉棟博士、林光祺先生及楊偉誠博士此時到席。]

9. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。林振海先生、陳東岳先生及陳劍安先生借助投影片，提出下列要點：

*擬議發展的規模及協調性*

- (a) 擬議靈灰置安置所發展的規劃工作於二零一零年展開。過去七年，申請人曾提交多份改劃用途地帶的申請書及技術評估，並積極回應政府部門就擬議靈灰安置所發展所提出的意見及關注事項。為把對附近地方造成的潛在滋擾和影響減至最少，申請人已把擬關設的龕位數目由第一次所申請的 12 000 個減至這宗改劃申請的 3 000 個。目前的概括計劃得到當地社區及兩名荃灣區議員的支持。此外，大量公眾意見書亦支持這宗申請；
- (b) 申請人回應規劃署在文件第 11.2 段所載的意見時，確認倘這宗申請獲得批准，位於申請地點的現有靈灰安置所大樓會重建，但樓宇體積不變；
- (c) 芙蓉山山麓約有 41 間廟宇和寺院，當中不少涉及靈灰安置所用途。正如文件第 11.3 段所述，規劃署表示擬議靈灰安置所用途與附近的土地用途未必完全不相協調；
- (d) 設有 3 000 個龕位的擬議靈灰安置所發展與附近地區並非不相協調，而且得到當地社區支持。擬議發展在節日期間不會令交通流量大增，而且本港對靈灰安置所設施的需求甚殷。此外，亦須考慮市民在節日期間對交通擠塞的容忍程度。有關申請人擬把申請地點改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，倘這宗改劃用途地帶申請獲得批准，申請人仍須根據第 16 條申請規劃許可，屆時小組委員會便可審視擬議發展的細節；

### 交通影響輕微及就運輸署署長的意見所作的回應

- (e) 老圍路一帶現時約設有 60 000 個龕位，圓玄學院擴建部分落成後，龕位數目會增加 20 000 個，該區將會有約 80 000 個龕位。考慮到擬議靈灰安置所發展只提供 3 000 個龕位，而且在一段時間後這些龕位才會陸續被佔用，因此擬議發展所造成的交通影響輕微。此外，圓玄學院已調配穿梭巴士，從老圍路下坡接載訪客往圓玄學院，而且在上一個重陽節拍攝的實地照片，顯示老圍路的交通情況已大為改善。雖然運輸署或許仍在檢討圓玄學院穿梭巴士安排的成效，但申請人質疑相關政府部門為何不考慮這項改善措施；
- (f) 運輸署只是對這宗申請有保留而並無提出反對。申請人的交通顧問曾在二零一五年及二零一六年的節日期間進行交通調查，以及交通影響評估，以支持這宗申請。據該交通調查的觀察所得，經運輸署及警務處在二零一六年重陽節期間推行新的臨時交通管理措施後，老圍路的交通情況已逐漸改善；
- (g) 已進行敏感度測試，但礙於時間所限，測試結果尚未提交小組委員會考慮。倘這宗改劃用途地帶申請獲批准，有關測試結果可在第 16 條申請階段提交。然而，鑑於擬議發展所造成的交通影響輕微，敏感度測試並非必需；

### 穿梭巴士安排

- (h) 擬議強制性穿梭巴士安排是以圓玄學院所提供的類似服務作參考。穿梭巴士服務可供所有訪客使用，詳情可在網上查閱。這項強制性穿梭巴士安排會在龕位買家簽署的買賣合約上訂明。運輸署就擬議交通管理措施所提出的意見帶主觀成分，又假設所有買家和訪客均須接受的強制性穿梭巴士安排不會落實；

- (i) 步行至和合石及將軍澳墳場需時超過 30 分鐘，相比之下，從港鐵站前往擬議靈灰安置所的穿梭巴士上落客處的 800 米步行路程(部分路段為有蓋行人道)，較為輕鬆。基於節日緣故及中國習俗，訪客對步行較遠路程或會更為忍耐。此外，沿路設有零售商店及食肆，為訪客提供便利的服務。因此，申請人認為運輸署提出在距離港鐵站 500 米步程範圍內另覓擬議上落客處的意見過於嚴格，而且沒有考慮步行環境；以及
  
- (j) 倘發現買家／訪客多次沒有遵守強制性穿梭巴士的安排，申請人或會要求他們把先人的骨灰移離擬議靈灰安置所。此外，倘發現申請人沒有在節日期間實施該等交通管理措施，城規會可撤銷批給的規劃許可，情況一如位於葵涌的一宗規劃申請(編號 A/KC/437)的規劃許可附帶條件(c)、(e)及(m)項。另外，城規會可參考就位於屯門的規劃申請(編號 A/TM/398)所取得的法律意見，訂明擬議發展落成後規劃許可不會失效、所訂明的規劃許可附帶條件將繼續生效，而不履行規劃許可附帶條件會導致規劃許可被撤銷。這兩宗申請證明有先例確保規劃許可附帶條件會予以遵守，以及在訂有規劃許可附帶條件的情況下，擬議交通管理措施切實可行及可強制執行。

10. 老圍的居民代表張健聰先生提出以下要點：

- (a) 目前佔用申請地點的永盛園曾向老圍村及當地社區提供各類支援，例如免費為去世居民提供龕位，並為經濟有困難人士預留龕位；以及
  
- (b) 老圍路只是在節日期間有數天會出現交通擠塞問題，村民多年來已習慣有關情況，並體諒這是中國習俗而表示理解。此外，經運輸署及警務處推出臨時交通管理措施後，老圍路的交通情況已有所改善。因此，村民普遍支持這宗改劃用途地帶申請。

11. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

12. 一名委員詢問申請地點過去的土地用途地帶劃分情況，以及現有樓宇的狀況，又詢問申請人曾否聘請專業人士把現有樓宇改建作靈灰安置所用途。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應時以一九六四年、二零零三年及二零一六年的航攝照片作參考，並表示在一九六四年以前，申請地點建有一個構築物，覆蓋範圍與現有靈灰安置所大樓相同，而自二零零三年以來，整個申請地點一直劃為「綠化地帶」。把現有樓宇改建作靈灰安置所用途屬違例建築工程，建築事務監督可予採取執法行動。申請人的代表陳劍安先生確認，把現有樓宇改作靈灰安置所用途時，並沒有聘請專業人士進行有關的改建及翻新工程。

13. 部分委員就交通方面及擬議交通管理措施提出以下問題：

- (a) 既然認為圓玄學院擴建部分所引致的交通影響可以接受，為何擬議發展只闢設 3 000 個龕位會造成負面的交通影響；
- (b) 有關運輸署就申請人聲稱擬議發展的潛在交通影響輕微所提出的意見，以及當圓玄學院擴建部分落成及老圍路的交通情況有所改善，會否影響運輸署就這宗申請所作的評估；
- (c) 除了在買賣協議上訂明強制性穿梭巴士安排外，有沒有任何措施確保可有效落實擬議交通管理措施；
- (d) 假設可有效落實強制性穿梭巴士安排，老圍路的道路容車量能否容納擬議發展引致的額外交通流量；
- (e) 倘參照申請人所援引的先例，對擬議靈灰安置所發展就所需的交通管理措施施加相同的規劃許可附帶條件，是否可以緩解擬議發展所造成的交通影響；
- (f) 駛往圓玄學院的車輛會否經過申請地點；以及

(g) 申請人的代表所拍攝的老圍路實地照片攝於何時。

14. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、運輸署工程師／荃灣(2)張劍虹先生及運輸署工程師／荃灣(1)林振卓先生回應如下：

- (a) 正如所提交的交通影響評估所反映，從老圍路現時的交通情況可見該道路在節日期間會出現嚴重交通擠塞。擬議靈灰安置所發展會進一步加劇惡劣的交通情況；
- (b) 根據申請人所提交的交通影響評估報告，倘圓玄學院擴建部分如期落成，而強制性穿梭巴士安排又有效落實，老圍路上、下路段的行車量與容車量比率將分別為 1.09 及 1.16，擠塞情況仍受控制；
- (c) 然而，現時老圍路上、下路段的行車量／容車量比率分別為 1.38 及 1.78，擠塞情況屬於嚴重。因此，在沒有圓玄學院擴建部分的情況下，擬議發展所引致的交通會令已經嚴重的交通擠塞情況惡化。儘管於圓玄學院擴建部分落成後，在沒有擬議發展的情況下行車量／容車量的比率會減至介乎 1.06 與 1.13 之間，但一旦進行擬議發展而不落實強制性穿梭巴士安排，會導致老圍路的交通出現嚴重擠塞；
- (d) 根據圓玄學院擴建部分的核准計劃，圓玄學院擴建部分的用地內會提供穿梭巴士及的士上落客處，以及多個旅遊巴士泊車位，以避免車輛在圓玄學院擴建部分外沿老圍路輪候。此外，圓玄學院擴建部分的一條內部通道會有足夠的空間供車輛等候，避免車龍出現；
- (e) 在二零一六年的重陽節期間，圓玄學院自發實施一項臨時交通管理措施，容許的士在圓玄學院範圍內上落客。倘圓玄學院同意，日後在節日期間或會繼續推行相同措施。運輸署及警務處會繼續檢討有關措施的成效；

- (f) 倘擬議強制性穿梭巴士安排未能有效落實，不管圓玄學院擴建部分落成與否，擬議發展同樣會對交通造成負面影響。因此，運輸署仍對這宗申請有保留；以及
- (g) 在老圍路上，通往擬議靈灰安置所發展的位置較通往圓玄學院及其擴建部分的為低，因此，往來圓玄學院及其擴建部分的車輛會經過申請地點外的一段老圍路。

15. 林振海先生及陳東岳先生提出以下要點：

- (a) 交通影響評估是以最壞的情況作假設，即 3 000 個龕位已全部被佔用、交通流量為節日期間高峯時段的流量，以及現時的交通情況。由於老圍路的交通擠塞主因是圓玄學院所產生的交通流量，預計圓玄學院擴建部分落成及其相關交通管理措施落實後，現時的交通情況或可改善。申請人可應要求提供最新的交通影響評估，以反映老圍路的最新情況，並證明擬議交通管理措施的成效，以及擬議發展所引致的交通影響輕微；
- (b) 現時的行車量／容車量比率，與落實擬議發展及強制性穿梭巴士安排之後相比，分別不大。待圓玄學院擴建部分落成後，行車量／容車量比率會進一步改善至少於 1.2；以及
- (c) 至於申請人的交通顧問拍攝的實地照片，已確定是攝於二零一六年十月重陽節下午一時左右。

16. 部分委員提出以下問題：

- (a) 留意到鄰近有多間廟宇或寺院都是劃為「政府、機構或社區」地帶，為何申請地點劃為「綠化地帶」；

- (b) 評估第 12A 條申請時應考慮什麼因素，以及申請人的代表所引述的申請，是根據第 12A 條提出的改劃用途地帶申請還是根據第 16 條提出的規劃申請；
- (c) 這宗申請有沒有得到區內的其他組織或附近的發展項目(例如圓玄學院)支持；
- (d) 有關地點上的現有建築物何時起存放骨灰，現時被佔用的龕位數目為何；以及
- (e) 規劃申請編號 A/KC/437 的申請地點及其附近地方。

17. 周日昌先生回應如下：

- (a) 根據二零零三年進行的土地用途檢討，該區歷史悠久的宗教機構及安老院舍都劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映其現有及已承諾的用途；不屬於宗教機構或政府、機構或社區用途的其餘地方(包括申請地點東部)，則劃為「綠化地帶」；以及
- (b) 評估根據第 12A 條提出的改劃用途地帶申請的主要考慮因素，包括擬議用途在土地用途方面的協調性，以及在交通、環境及基建方面會否造成無法克服的問題。所援引的規劃申請編號 A/KC/437 及 A/TM/398 均屬於第 16 條申請，當中包含擬議靈灰安置所發展的詳細計劃並輔以技術評估，以證明在各方面均不會造成負面影響。該兩宗申請分別獲小組委員會及城規會經覆核後在有條件的情況下批准。

18. 陳劍安先生回應時提出下列要點：

- (a) 規劃申請編號 A/KC/437 涉及先前一宗獲批准的第 12A 條申請編號 Y/KC/3，關乎把申請地點由「工業」用途改劃作「其他指定用途」註明「靈灰安置所」用途。申請人希望委員留意，小組委員會可批准這宗改劃用途地帶申請，然後在第 16 條申請階

段審閱詳細的發展建議，藉施加規劃許可附帶條件，確保擬議發展產生的交通影響極微。規劃申請編號 A/KC/437 所涉地點十分接近墳場。同樣地，這宗申請四周建有廟宇及寺院，而且規劃署認為擬議靈灰安置所用途與附近地區並非完全不協調；

- (b) 位於申請地點北面的圓玄護理安老院對這宗申請沒有意見。申請人已就集中管理穿梭巴士安排的可行性與圓玄學院及西方寺聯絡，但圓玄學院及西方寺均不感興趣；以及
- (c) 靈灰安置所用途於二零一零年開始，目前已售出 187 個龕位，當中 107 個已被佔用。

19. 一名委員提出以下問題：

- (a) 《私營骨灰安置所條例草案》(下稱「條例草案」)與這宗改劃地帶申請有什麼關係；
- (b) 全港靈灰安置所設施的分布情況，特別是這些設施是否集中在荃灣區；
- (c) 有沒有任何與該區廟宇及寺院有關連的小型靈灰安置所的資料，以及其運作是否符合相關規例；
- (d) 該區的靈灰安置所大都與廟宇及寺院有關連，永盛園有沒有任何宗教背景及會否舉辦宗教活動；以及
- (e) 老圍村是否屬於認可鄉村，該處應當設有預留給原居民的墓地，為何永盛園建議為村民預留龕位。

20. 周日昌先生回應如下：

- (a) 條例草案於二零一六年十一月二十三日重新提交立法會審議，尚未通過。條例草案建議設立一個發牌制度，以規管私營靈灰安置所的運作；

- (b) 雖然目前沒有全港靈灰安置所設施的分布情況資料，但荃灣區(包括老圍路一帶)有多個靈灰安置所設施。小組委員會曾考慮葵青區一些要求作靈灰安置所用途的規劃申請，包括上文引述的規劃申請編號 A/KC/437，但並非所有申請都獲批准。此外，每宗改劃用途地帶申請或規劃申請應按其個別情況予以考慮；以及
- (c) 除了圓玄學院和西方寺外，亦有多間廟宇及寺院經營規模較小的靈灰安置所。根據文件的圖 Z-12，除了圓玄學院是列入第一部分的私營靈灰安置所外，其他靈灰安置所均為列入第二部分的私營靈灰安置所，不符合土地契約及／或法定城市規劃規定。

21. 陳劍安先生及張健聰先生回應如下：

- (a) 雖然永盛園有佛教背景，但申請地點不會舉行宗教活動；以及
- (b) 老圍村屬於認可鄉村，原居民有自己的墓地。由於老圍村約半數居民不是原居民，因此永盛園建議為有財政困難的居民預留龕位。

22. 一名委員詢問圓玄學院擴建部分的規劃許可有沒有訂明有效期，以及圓玄學院的 50 000 個龕位的佔用率。周日昌先生回應說，建築事務監督已批准圓玄學院擴建部分的建築圖則，等同於發展已展開，而有關換地以便進行擴建的事宜仍在處理中。至於圓玄學院的龕位佔用率，他手頭上沒有資料，但圓玄學院現有的靈灰安置所已經營辦多時。

23. 有鑑於圓玄學院擴建部分的規劃許可施加了有關行人及車輛安排的附帶條件，而且圓玄學院落實臨時交通管理措施後，老圍路的交通情況已有所改善，加上倘落實擬議交通緩解措施，擬議發展未必會造成嚴重的交通影響，一名委員詢問擬議發展的交通影響會否造成無法克服的問題，以及可否施加規劃許可附帶條件，確保有效落實擬議措施。

24. 周日昌先生回應說，擬議強制性穿梭巴士安排是一項未經測試的措施，而且運輸署署長認為強制規定所有訪客往來申請地點必須乘搭穿梭巴士的做法不切實際。雖然規劃申請編號A/KC/437的規劃許可訂有提供穿梭巴士服務的附帶條件，但這並非加諸於所有訪客的強制安排，他們可另行乘搭港鐵等公共交通工具，或徒步至申請地點。基於上述考慮，擬議發展應採用不設強制性穿梭巴士安排的情況來進行交通影響評估，以證明擬議發展不會導致老圍路嚴重交通擠塞。在評估改劃用途地帶申請時，此無法克服的交通影響是關鍵問題，目前申請人對有關的交通問題尚無解決之法。

25. 一名委員詢問，位於申請地點北面的圓玄安老院及圓玄護理安老院為長者提供日間護理服務還是夜宿服務，以及擬議發展會否影響提供予該等社福設施的緊急服務。周日昌先生回應說，兩項設施均為不同需要及護理程度的長者提供夜宿服務，並應設有緊急服務車輛通道。

26. 申請人的代表陳劍安先及及林廣榮先生回應主席的查詢說，現有建築物在二零零三年時是一間村屋，而永盛園並非華人廟宇委員會的成員。

27. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員也再無提問，主席告知他們，這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署及運輸署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

#### 商議部分

28. 主席表示這宗申請屬於第12A條申請，要求把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶。申請人在建議中把「靈灰安置所」用途列為「政府、機構或社區(10)」地帶的第二欄用途。

29. 一名委員認為，以造成無法克服的交通影響為理由而拒絕申請，未必有理據支持，因為圓玄學院擴建部分落成後，老

圍路的交通情況或會改善，而且在第 16 條申請階段可進一步評估擬議交通措施的可行性及細節。

30. 另一名委員表示，考慮到全港對靈灰安置所設施的需求殷切，加上擬議發展與附近土地用途並非不相協調，而且並無強烈反對這宗申請的公眾意見，因此可從寬考慮這宗申請。即使交通問題尚無解決之法，該名委員想起一項有關靈灰安置所發展的研究結果，當中指出交通問題並非市民最關心的問題。此外，近年拜祭祖先的傳統習俗明顯有變，例如市民會在節日之前或之後的一段日子及只在清明節掃墓。實際的交通影響未必如交通影響評估所預測的惡劣，而市民對於節日期間出現交通擠塞的情況或會較為包容。因此，把交通影響視為無法克服的問題未必有理據支持。該名委員亦對立下不良先例的拒絕理由有保留，因為這宗改劃建議從土地用途規劃的角度而言可以接受，亦得到地區人士支持。

31. 副主席及部分其他委員不支持這宗申請，並提出以下意見：

- (a) 雖然從土地用途的角度而言，申請地點及附近地方或許適合作靈灰安置所發展，但老圍路一帶有頗多列入第二部分的私營靈灰安置所，批准這宗申請會為該等靈灰安置所立下先例。應充分考慮擬議發展及立下先例所造成的累積影響；
- (b) 批准圓玄學院擴建部分的申請是考慮到有關建議會改善該區的交通。此外，該宗申請並沒有為訪客制訂強制性交通安排。老圍路及附近道路網目前的道路容車量有限，應先予以改善，確保有足夠容車量應付日後的交通需求。即使圓玄學院擴建部分落成，老圍路的行車量／容車量比率仍然高於 1，表示交通流量會超出道路設計容車量。儘管擬議發展未必會造成嚴重的交通影響，但擬議發展及該區的其他靈灰安置所造成的累積影響，會令交通容量不勝負荷。申請人未能證明改劃用途地帶的建議不會造成負面的交通影響；

- (c) 鑑於該區設有多間靈灰安置所，解決老圍路交通問題不僅是靈灰安置所經營者的責任，亦是相關政府部門的責任。申請人或可在圓玄學院擴建部分落成及老圍路的交通情況顯著改善後，重新提交改劃申請；
- (d) 本港存在對靈灰安置所設施的需求，而且適合作這類用途的地點有限。然而，申請人沒有提供有力理據以支持這宗申請。此外，申請地點在這宗申請提出之前已改作靈灰安置所用途，而有關的靈灰安置所很大機會是以商業模式經營。沒有規劃或其他方面的優點支持批准這宗申請；
- (e) 鑑於芙蓉山山麓有多個靈灰安置所發展項目，政府應全面檢討該區的有關用途，並考慮可否改善基建設施以促進這類發展；
- (f) 倘日後有不遵守強制性穿梭巴士安排的情況出現，要把先人的骨灰從靈灰安置所移走既不切實際，亦對先人不敬。此外，申請人沒有提供落實強制性穿梭巴士安排的詳情，亦沒有回應運輸署署長的意見；以及
- (g) 雖然交通影響評估涵蓋了最壞的情況，但並沒有提供非節日期間的交通流量資料。該交通影響評估應擴大其評估範圍。

32. 至於運輸署署長對這宗申請有保留，運輸署助理署長彭偉成先生解釋，申請人提供有關落實擬議強制性穿梭巴士服務的資料不足以證明此安排可行。如要增加老圍路的交通容量，在技術上亦有困難。這些資料對於其部門評估擬議交通管理措施及潛在交通影響十分重要。

33. 鑑於委員普遍認為芙蓉山山麓的地方適合進行靈灰安置所發展，一些委員建議相關部門應解決有關的交通問題或增加該區的道路容車量，並探討在該區一些合適的政府用地進行靈灰安置所發展的可能性。小組委員會備悉政府已採取行動，在18區物色合適的地點興建公營靈灰安置所。

34. 主席總結，這宗申請會為老圍路一帶進行靈灰安置所發展的同類申請立下不良先例，而且申請人未能證明擬議發展不會對附近地區造成負面的交通影響。委員表示同意。

35. 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) 申請人未能證明擬議交通管理措施切實可行及可強制執行，亦未能證明擬議靈灰安置所發展不會對附近地區的交通造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令交通容量不勝負荷，並造成妨礙該區交通的問題。」

## 港島區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H10/9

申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把位於香港薄扶林置富花園東面的政府土地的申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態古蹟公園」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/9A 號)

---

36. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間整理好擬備的補充資料。這是申請人第二次要求延期。自上一次延期後，申請人一直準備額外資料，以回應相關部門的意見。由於遇上長假期，申請人需要更多時間準備所要提交的文件，因此要求再次延期兩個月。

37. 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，而小組委員會已給予合共四個月時間讓其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。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/485            擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣灰窰角街 8 號  
地下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/485 號)

---

38. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月二十七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，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

39. 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／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/216           擬在劃為「商業」地帶的九龍油麻地  
彌敦道 525 號至 543A 號寶寧大廈  
美迪寧廣場 2 樓(部分)及 3 樓(部分)  
經營商營浴室／按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/216A 號)

---

### 簡介和提問部分

40. 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) 擬經營商營浴室／按摩院；
- (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，城市規劃委員會共收到 44 份公眾意見書，當中 33 份表示反對及關注這宗申請，11 份表示支持。表示支持及反對的主要意見載於文件 10 段；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。擬議用途沒有違反「商業」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B(下稱「規劃指引編號 14B」)，因為這宗申請與四周的發展並非不相協調；所涉處所位於一幢現有綜合樓宇(即寶寧大廈)的非住用部分，而且

申請人已建議作出獨立通道管理。經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而申請人或須就擬議用途取得相關牌照。規劃署建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人作出獨立通道管理及設置消防裝置，以處理保安及消防安全事宜，而小組委員會亦曾批准一些同類申請。至於表示反對的公眾意見，上述政府部門的意見及評估亦相關。

41. 一些委員就以下事宜提問：

- (a) 申請人的背景及擬議發展的作業詳情；
- (b) 委員留意到大部分公眾意見都反對這宗申請，規劃署曾否就這宗申請諮詢相關區議會；
- (c) 有否任何已獲批的同類申請，以及有否施加類似的規劃許可附帶條件；
- (d) 區內浴室／按摩院的情況；以及
- (e) 寶寧大廈業主立案法團有否提出意見。

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應如下：

- (a) 申請人所提交的資料只包括申請人及獲授權代理人的姓名，以及支持這宗申請的相關資料，例如擬議平面圖。申請書內並無提供申請人的背景資料，以及擬議用途的作業詳情；
- (b) 雖然這宗申請並未提交區議會以作諮詢，但規劃署曾進行公眾諮詢，包括公布這宗規劃申請以供公眾查閱；在本地報章刊登公告；在申請地點附近的當眼位置張貼告示；以及向相關民政事務處查詢關於在法定公布期內收到的區內居民意見；
- (c) 根據文件附件 II，同類申請共有 11 宗，當中 10 宗獲小組委員會批准，一宗被拒絕。拒絕該宗申請的主要理由是沒有獨立通道通往所涉處所，以及可能

會對樓宇的其他佔用人造成滋擾。關於獲准在商業發展作同類用途的申請，主要獲批理由是考慮到申請用途與同一商業樓宇內的其他用途並非不相協調；至於在綜合發展內的申請，獲批原因是設有獨立通道及有關處所與住用部分是隔開的。該等獲批准的申請亦普遍符合規劃指引編號 14B 所載的其他評估準則。此外，城規會對一宗同類申請施加了設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

- (d) 倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人仍須根據各有關規例向相關發牌當局申領牌照；以及
- (e) 根據文件附錄 IV，寶寧大廈業主立案法團在法定公布期內提交了兩份表示反對的意見書，主要理由是關注保安及安全問題；物業價值會下降及物業難於管理，以及對消防安全及建築物結構有所關注。

#### 商議部分

43. 一些委員對這宗申請有保留，其意見如下：

- (a) 要以涉及非法活動為由撤銷商營浴室／按摩院作業牌照，過程很漫長。基於這原因，這些用途或會繼續對有關社區造成滋擾及構成安全問題；
- (b) 有關擬議用途的運作及申請人背景的資料不足。此外，鑑於有大量表示反對的公眾意見，應徵詢相關區議會對這宗申請的意見；
- (c) 寶寧大廈業主立案法團反對這宗申請，批准這宗申請，或會令擬議發展的經營者及使用者與所涉樓宇的其他佔用人發生衝突；以及
- (d) 近年，所涉樓宇的物業管理已有改善。批准這宗申請會對該樓宇的物業管理工作造成困難。

44. 關於是否須諮詢個別區議會，秘書解釋說，根據現行做法，規劃申請的公眾諮詢工作包括法定要求及行政措施。法定

要求計有以三個星期為期公布申請以供公眾查閱；在本地報章刊登公告；以及在有關地點張貼告示。就行政措施而言，會把一份說明有關申請可供公眾查閱的通告，發給當區區議員以便諮詢區內居民；以及發給申請地點 100 呎以內樓宇的業主立案法團或管理代理人。主席補充說，所有第 16 條規劃申請均須在兩個月的法定期限內處理，當中包括三個星期的公眾查閱期。就規劃申請提交區議會以作諮詢，並不可行。申請人可應區議會的要求向他們陳述有關申請，或與所涉樓宇的業主立案法團及居民聯絡，以處理他們的關注事宜。

45. 另一些委員認為沒有充分理由拒絕這宗申請，其意見如下：

- (a) 沒有充分的規劃理由拒絕這宗申請，因其大致符合規劃指引編號 14B，而且與四周的用途並非不相協調。小組委員會曾批准同類的申請，而其後規劃情況沒有重大改變；
- (b) 因應公眾對保安及安全方面的關注，已建議加入一項規劃許可附帶條件，確保擬議通道與樓宇的住用部分隔開；
- (c) 就擬議發展的日常運作或有可能涉及非法及不道德活動所引起的關注，應由發牌當局解決及處理，而並非拒絕這宗申請的規劃理由；以及
- (d) 雖然有大量表示反對的公眾意見，但有關的反對理由可藉著施加建議的規劃許可附帶條件得以解決，或應在牌照申請階段處理。

46. 根據規劃指引編號 14B 的評估準則，並鑑於寶寧大廈業主立案法團提出反對，一名委員詢問可否施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在開業前先取得寶寧大廈業主立案法團的同意。此外，同一名委員及另一名委員詢問，在處理牌照申請時，發牌當局會否諮詢區議會。

47. 民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生在回應主席的提問時表示，當局未有就這宗申請諮詢區議會。雖然有大量表

示反對的意見書，但副主席提醒委員，表示反對的意見書所提出的理由及關注事宜，才是評估這宗申請的重要考慮因素。小組委員會亦備悉，藉施加規劃許可附帶條件要求申請人在開業前取得第三方的同意，並不恰當。

48. 秘書在回應一名委員的提問時表示，商營浴室／按摩院通常屬「商業」地帶的第一欄用途。由於彌敦道沿途有多個綜合發展劃為「商業」地帶，因此，在尖沙咀、油麻地及旺角的分區計劃大綱圖把商營浴室／按摩院列為「商業」地帶的第二欄用途，以便監察位於綜合發展內的該等用途，確保對住用部分的其他佔用人或毗鄰住宅用途所造成的滋擾極微。

49. 小組委員會備悉公眾意見所提出的反對理由，主要包括因可能涉及非法及不道德活動而引起保安及安全方面的關注；物業價值下降；與現有商業及住宅用途不相協調，以及對消防安全及建築物結構的關注。就保安及安全方面的關注而建議施加的一項規劃許可附帶條件，要求申請人設置保安警報系統，並採取獨立通道安排，以免有未獲授權人士進入住宅樓層。在消防安全及建築物結構方面，亦可藉著施加建議的規劃許可附帶條件，要求申請人設置消防裝置，以及在提交建築圖則階段由相關政府部門負責監察，令所關注問題得以解決。根據規劃評估，擬議用途位於有關樓宇的非住用部分，與四周的發展／用途並非不相協調。因應一些委員的關注，主席建議加入一項指引性質的條款，告知申請人應在開業前處理寶寧大廈業主立案法團的關注事宜。

50. 鑑於公眾強烈反對這宗申請，一些委員建議批給較短的展開發展期限，或批給臨時的規劃許可，以便密切監察擬議用途的運作。小組委員會備悉永久發展規劃許可的展開發展期限普遍為四年，並認為批給臨時的規劃許可或較為恰當。考慮到擬議用途的規模，小組委員會同意從財政上可行角度而言，批給為期五年的臨時許可是合理的，而在申請用途開始運作前，應履行文件中建議的規劃許可附帶條件。

51. 一名委員建議在處理樓面面積大的商營浴室／按摩院規劃申請時，應徵詢區議會的意見。主席回應說，規劃署會把申請通知送交當區區議員，並會徵詢相關民政事務專員的意見。如有需要，有關區議會可要求申請人在區議會會議上就有關申

請作出陳述。然而，把諮詢區議會的要求定為先決條件會有困難，因為規劃申請須依法定時限處理。

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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二二年二月十七日止。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在申請用途開始運作前設置保安警報系統及採取獨立通道安排，以免有未獲授權人士進入所涉樓宇的住宅樓層，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請用途開始運作前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
- (c) 倘在申請用途開始運作前沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)及(b)項的任何一項，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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人須留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款及以下條款：

「在開業前處理寶寧大廈業主立案法團的關注事宜。」

[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，解答委員提問。何立基先生、霍偉棟博士、何安誠先生及阮文倩女士於此時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/127

擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的九龍荔枝角道 875 至 877 號及毗連政府用地作「分層住宅」、「辦公室」、「社會福利設施」(特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心)、「商店及服務行業」及「食肆」用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/127A 號)

---

54. 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，因為他現與杜立基公司有業務來往。小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議。

55. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月九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，以回應有關的技術意見及公眾提出的關注。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

56. 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。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間讓其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，而林光祺先生、邱浩波先生及張國傑先生於此時離席。]

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/270 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的  
香港黃竹坑黃竹坑道 40 號貴寶工業大廈  
地下 A 工廠單位經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/270 號)

---

57. 秘書報告，這宗申請由中國銀行(香港)有限公司(下稱「中銀」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司現與中銀有業務往來；
- 劉興達先生 — 現與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 霍偉棟博士 — 與配偶在鴨脷洲共同擁有一個樓宇單位。

58. 小組委員會備悉，劉興達先生因事未能出席會議，而霍偉棟博士及張國傑先生已離席。

簡介和提問部分

59. 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) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。經諮詢的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，城市規劃委員會接獲一份公眾意見書，由貴寶工業大廈業主立案法團提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與有關工業大廈的其他用途並非不相協調。有關處所與上層升降機大堂的主要入口分隔開，而合計商用樓面面積並未超過 460 平方米的最大准許面積上限。擬議用途不大可能引致負面的交通、環境或消防安全影響。為解決消防處處長關注的事宜，規劃署建議施加一項關於消防裝置及逃生途徑規定的規劃許可附帶條件。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

61. 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二月十七日止；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，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請用途開始運作前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在申請用途開始運作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。」

小組委員會也同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[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 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/137 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的香港淺水灣  
淺水灣道 109 號影灣園地下 G106A 及 G107A 舖  
闢設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/137 號)

---

62. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月二十四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應有關政府部門的要求。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

63. 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。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。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／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/H20/188 在劃為「工業」地帶的  
香港柴灣嘉業街 18 號  
明報工業中心 A 座 8 樓 2 號工場關設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/188 號)

---

64. 秘書報告，申請地點位於柴灣，下述委員已就此議項申報利益：

何立基先生 — 在柴灣擁有物業；以及

林光祺先生 — 擔任一間公司的董事，而該公司在柴灣擁有一項物業。

65. 小組委員會備悉何立基先生和林光祺先生已離席。

### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／港島何盛田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；

(b) 關設的辦公室用途；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長表示，倘批予為期三年的臨時許可，他對這宗申請沒有意見，因為不會妨礙落實把有關處所長期作工業相關用途。規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應表示，於二零一五年八月完成的《2014 年全港工業用地分區研究報告》建議，保留涵蓋柴灣工業區的「工業」地帶。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D(規劃指引編號 25D)，因為在申請地點附近地區無法找到辦公室單位或其他合適的地方。以其細小規模及業務性質而言，申請用途應不會對消防安全及交通造成負面影響。申請用途與所涉大廈及其附近的土地用途特色並非不相協調。規劃署建議批予為期三年的臨時規劃許可，以監察區內工業樓面空間的供求情況。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

68. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止。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(即在二零一七年八月十七日或之前)，提交並落實消防安全措施，包括消防裝置和滅火水源，而有關措施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如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。」

69. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/434 擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的香港西營盤  
第三街 15 至 19 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/434 號)

---

70. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)和李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳、雷煥庭公司」)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 — 過往與宏基公司和李景勳公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與李景勳公司有業務往來；  
以及
- 彭偉成先生 — 在西營盤擁有物業。

71. 小組委員會備悉，劉興達先生因事未能出席會議。小組委員會也備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並同意余烽立先生和彭偉成先生可留在席上，因為余先生涉及的屬間接利益，而從彭先生的物業不能直接看到申請地點。

72. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關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。

73. 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 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/407 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「混合用途」地帶的香港灣仔  
摩理臣山道 25 和 27 號及寶靈頓道 37 號的  
建築物高度限制，以作准許的酒店發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/407 號)

---

74. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問公司之一。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 過往與宏基公司有業務往來；以及
- 邱浩波先生 — 其辦事處位於灣仔。

75. 小組委員會備悉，劉興達先生因事未能出席會議，而邱浩波先生已離席。

76. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年一月二十六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，以回應相關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。

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。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 13**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/427 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的  
香港北角(東)渡輪碼頭地下(部分)及上層(部分)  
經營食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/427 號)

---

78. 秘書報告，申請地點位於北角，下述委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 邱浩波先生 | ] |                 |
|       |   | 在北角擁有一個單位；以及    |
| 何安誠先生 | ] |                 |
| 霍偉棟博士 | — | 與其配偶在北角共同擁有一個單位 |

79. 小組委員會備悉邱浩波先生、何安誠先生及霍偉棟博士已離席。

簡介和提問部分

80. 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) 擬經營食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。經諮詢的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，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別由一名東區區議員及一名個別人士提交。公眾意見的詳情載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與碼頭用途並非不相協調，可為乘搭渡輪的乘客和訪客提供方便的服務，又可為該區增添活力。運輸署署長支持這宗申請，因為有助賺取非船費收益，以補貼渡輪服務的營運，而且擬議用途不大可能阻礙客流或影響渡輪的運作。至於公眾所關注的業務性質、環境衛生及潛在交通影響的問題，擬議食肆須受食物環境衛生署的發牌規管，而且不會對渣華道的交通造成負面影響，因為海裕街的臨時旅遊巴士停泊區可容納因擬議用途而增加的旅遊巴士。

81. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士回應一名委員的查詢說，申請書沒有提供擬設座位數目的資料。根據文件繪圖 A-1 所顯示的平面圖，用餐區的樓面面積約為 176 平方米。

#### 商議部分

82. 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。有關的規劃許可有效期至二零二一年二月十七日止；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：

「設置滅火水源及消防裝置，而有關水源及裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。」

83. 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／港島黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 14

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/301 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍九龍灣宏茂街 7 號地下、一樓、二樓及三樓(部分)闢設汽車修理工場  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/301 號)

---

84. 秘書報告，這宗申請由鋒業有限公司(下稱「鋒業公司」)提交，鋒業公司是萬泰控股有限公司(下稱「萬泰公司」)的附屬公司。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：

- 黃善永先生 — 其配偶是萬泰公司的僱員；
- 劉興達先生 — 現時與弘達公司有業務往來，過往與宏基公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 現時與弘達公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司有業務往來。

85. 小組委員會備悉，劉興達先生因事未能出席會議，而何安誠先生已離席。小組委員會也備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於余烽立先生涉及的屬間接利益，他可留在席上。由於黃善永先生涉及直接利益，小組委員會同意黃先生可留在席上，但不應參與討論。

86. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月九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，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次提出延期後，申請人在二零一六年十二月二十八日提交了進一步資料，以回應運輸署的意見。

87. 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。

### 議程項目 15 至 18

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/738 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座地下 A1 及 A2(部分)單位經營商店及服務行業(士多)

A/K14/739 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座地下 A2 單位(部分)經營商店及服務行業(兩個快餐櫃檯)

A/K14/740 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座地下 A2 單位(部分)經營商店及服務行業(外幣兌換店)

A/K14/741 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座地下 A2 單位(部分)經營商店及服務行業(士多)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/738 至 741 號)

---

88. 小組委員會備悉，四宗申請性質相若(即經營商店及服務行業)，而四個申請地點均位於同一建築物內及同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶。小組委員會同意可一併考慮這四宗申請。

89. 小組委員會備悉，更正有關規劃許可有效期的打字錯誤的替代頁(文件第 12 頁)，已發送給委員參考。

90. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問公司之一。劉興達先生已就此四個議項申報利益，因為他現時與杜立基公司有業務往來。小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

91. 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) 擬在申請編號 A/K14/738 及 A/K14/741 的處所經營的商店及服務行業(士多)(兩處各設一間)、擬在申請編號 A/K14/739 的處所經營的商店及服務行業(兩個快餐櫃檯)，以及擬在申請編號 A/K14/740 的處所經營的商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長對申請編號 A/K14/740 表示反對，因為倘批准這宗申請，所涉工業大廈地面層的合計商用樓面面積便會超過 460 平方米，並認為最大准許上限的 5% 彈性調整不適用於這宗申請，因為在考慮這宗申請前，合計商用樓面面積已經超出 460 平方米的最大上限。消防處處長對其餘三宗申請不表反對，因為根據城市規劃委員會規劃指引編號 22D(規劃指引編號 22D)，有關申請的用途(即「士多」及「快餐櫃檯」)並不計入合計商用樓面面積內。其他相關部門對這四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，城市規劃委員會並無接獲公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對申請編號 A/K14/738、A/K14/739 及 A/K14/741 不表反對，但並不支持申請編號 A/K14/740。有關評估撮述如下：

申請編號 A/K14/738、A/K14/739 及 A/K14/741

- (i) 有關處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與該區正在轉變的土地用途特色協調，以及符合規劃指引編號 22D，即有關用途不會為所涉工業大廈及毗鄰地區帶來負面的消防安全及環境影響。由於就合計商用樓面面積所訂的上限並不適用於申請用途，消防處處長對這三宗申請不表反對。規劃署建議對這三宗申請各施加一項規劃許可附帶條件，以處理消防處處長關注的事宜；以及

申請編號 A/K14/740

- (ii) 儘管擬議外幣兌換用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與該區正在轉變的土地用途特色協調，但不符合規劃指引編號 22D，即有關用途會為所涉工業大廈及毗鄰地區帶來負面的消防安全影響，而且消防處處長不支持這宗申請，因為所涉工業大廈地面一層獲批准作商業用途的樓面面積現時已達 469.84 平方米。倘批准現行申請，地面一層的核准商用總樓面面積會增至約 477.84 平方米，進一步超出規劃指引編號 22D 所訂的最大准許上限。最大准許上限的 5% 彈性調整不適用於目前這宗申請。

92. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 最大准許上限的 5% 彈性調整不適用於申請編號 A/K14/740 的理由；以及

(b) 申請編號 A/K14/740 的處所的其他可能用途。

93. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應如下：

(a) 最大准許上限的 5% 彈性調整，只適用於在提交申請時，地面一層的核准商用總樓面面積少於 460 平方米的最大准許面積上限。現時，核准商用總樓面面積已達 469.84 平方米，因此 5% 的彈性調整並不適用於申請編號 A/K14/740；以及

(b) 一如規劃指引編號 22D 所載，合計商用樓面面積上限並不適用於工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途，這些用途包括銀行、快餐櫃檯、電氣工程店、士多及與主要工業用途有關的陳列室。申請人或可考慮以上用途作為有關處所的其他用途，並重新提交規劃申請。

#### 商議部分

94. 委員普遍同意規劃署的建議，但認為最大准許上限的 5% 彈性調整不適用於申請編號 A/K14/740 的原因沒有充分理據支持，以及在評估消防安全的潛在影響時應考慮擬議用途的日常運作。小組委員會同意將委員的意見轉達消防處處長。

95. 秘書就替代頁第 12 頁澄清，規劃許可的有效期應參照一般的展開更改用途期限，訂為四年；

96. 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，批准申請編號 A/K14/738、A/K14/739 及 A/K14/741。每項規劃許可的有效期至二零二一年二月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在申請用途開始運作前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及關設與有關工業大廈的工業部分分隔開的逃生途

徑，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在申請用途開始運作前仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

98. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請編號 A/K14/740。委員繼而審閱文件第 12.4 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

「(a) 擬議「商店及服務行業(外幣兌換店)」用途不符合有關「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，因為有關工業大廈地面一層須計入合計商用樓面面積的總樓面面積已超出就設有噴灑系統的工業樓宇或工辦樓宇所訂的 460 平方米最大准許上限；以及

(b) 從消防安全的角度而言，這宗申請不能接受。」

[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。蘇女士此時離席。]

## 議程項目 19

### 其他事項

99. 餘無別事，會議於下午一時結束。