

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年九月八日上午九時舉行的
第 588 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

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

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
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

霍偉棟博士

劉興達先生

何安誠先生

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

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年八月二十五日第 587 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八月二十五日第 587 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

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/KC/446 在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶及
 「住宅(乙類)7」地帶的葵涌荔枝嶺路 1 號
 翠瑤苑葵涌市地段第 373 號
 闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」
 (只適用於剩餘月租泊車位)(為期五年)
 (都會規劃小組委員會文件第 A/KC/446A 號)

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

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 劉興達先生 | } | 現時與房委會有業務往來； |
| 何安誠先生 | | |
| 張國傑先生 | — | 其公司現時與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是任職房屋署的公務員，但並無參與規劃工作；以及 |
| 余烽立先生 | — | 曾與房委會有業務往來。 |

4. 小組委員會備悉，劉興達先生及何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已暫時離席及余烽立先生尚未到席。由於主席李啟榮先生及關偉昌先生涉及直接利益，因此他們應暫時離席。小組委員會同意，由於張國傑先生並無參與這宗申請，因此他可留在席上。副主席此時代為主持會議。

[主席及關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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) 闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於剩餘月租泊車位)，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。運輸署署長不反對這宗申請，條件是翠瑤苑的住戶仍然享有優先使用權，以及出租予非住戶的擬議泊車位數目須獲運輸署署長同意。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」)收到一份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。所涉屋苑有剩餘的泊車位，把該些剩餘的泊車位租予非住戶可善用資源。根據申請人的資料，翠瑤苑的住戶享有租用該些泊車位的最高優先權。由於只有剩餘的月租泊車位會租予非租戶，因此不會影響居民的泊車需要。規劃署建議加入一項附帶條件，規定空置泊車位須優先租予翠瑤苑的居民，以及出租的擬議泊車位數量須獲運輸署署長同意。至於公眾意見，上述政府部門意見及評估亦相關。

6. 一些委員提出下列問題：

- (a) 據悉申請人會繼續發掘機會把剩餘的泊車位改裝作其他用途，申請人有否提供任何關於改裝剩餘泊車位作其他用途的可行性研究的詳情；以及
- (b) 申請人有否考慮把剩餘的泊車位改裝作單車停放處。

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應如下：

- (a) 根據文件附錄 Ic 所述，申請人已進行可行性研究，物色機會把剩餘泊車位改裝作其他用途。其他公共屋邨有改裝泊車位的先例，把剩餘泊車位改裝為福利、教育及零售設施。不過，基於技術及其他限制，有關改裝並非經常可行。倘無法改裝泊車位，

當局會採取臨時措施以善用資源及應付區內的泊車需求，例如向城市規劃委員會申請規劃許可，以便向非住戶出租剩餘的泊車位；以及

- (b) 申請人並無建議把剩餘泊車位改裝作單車停放處。不過，該建議可轉告申請人考慮，特別是有單車停放需求的地點。

8. 委員再無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 一名委員不反對這宗申請，並建議可由規劃署署長在授權下考慮涉及輕微改動的申請，以簡化批給規劃許可的程序。

10. 一名委員認為，倘能釐清剩餘泊車位在哪些情況下可改裝作其他用途，對申請人及公眾都有好處。

11. 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，為期五年，至二零二二年九月八日止，並須附加下列條件：

「必須把泊車位優先租予翠瑤苑的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須獲運輸署署長同意。」

12. 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[主席、關偉昌先生及潘永祥博士此時返回席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/491 擬在劃為「工業」地帶的荃灣灰窰角街
荃灣市地段第 85 號及第 443 約地段第 486 號一樓
關設場外投注站
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/491 號)

簡介和提問部分

13. 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) 擬關設的場外投注站；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務局局長質疑擬議用途能否合法經營，因為申請人並非《博彩稅條例》(第 108 章)所指的持牌人，亦非代表有關持牌人行事。工業貿易署署長對這宗申請有保留，因為「2014 年全港工業用地分區研究」顯示，荃灣東工業區的倉庫／貯存用途的使用率很高，以及出現新工業發展的趨勢，但若有關規劃許可屬臨時性質，而且為期不超過三年，他便沒有意見，因為長遠而言不會妨礙申請處所用作與工業有關的用途。從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請，因為擬議用途會吸引人流，而這些人有機會面對未能察覺或未有預計的風險。運輸署署長對這宗申請有保留，並指出申請人應證明，擬議用途不會對申請地點的擬議工業樓宇的泊車和上落客貨設施，以及毗鄰道路網絡的交通造成負面影響。警務處處長亦關注擬議用途可能會造成人群及車輛引起的阻塞。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」)收到十份公眾意見書，分別由一位荃灣區議員、附近的服務式住宅發展及工業樓宇的業主立案法團或物業管理公司及個別人士提交，就這宗申請表示反對或提出關注。主要反對理由及關注載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人並無證明確有需要進行擬議用途，而且無法在附近地區找到其他合適的地方。民政事務局局長質疑，申請處所的擬議用途能否合法經營，而工業貿易署署長對這宗申請有保留，原因是該區的倉庫／貯存用途的使用率很高及有新的工業發展。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請人未能證明擬議發展在消防安全及交通方面可以接受。從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請，而從交通的角度而言，運輸署署長對這宗申請有保留。警務處處長則對擬議用途可能會造成阻塞表示關注。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

14. 一些委員提出下列問題：

- (a) 在某個地方關設場外投注站有否任何規定或任何既定標準；
- (b) 鑑於擬議工業樓宇擬關設一間食堂，以及現時有些工業樓宇設有開放予公眾的食堂，在考慮一幢工業樓宇關設食堂的需要時有否任何審議機制；
- (c) 倘擬議場外投注站設於商業樓宇而不是工業樓宇內，是否須申請規劃許可；以及
- (d) 場外投注站設於工業樓宇內有否違反地契規定；倘場外投注站符合消防安全規定，例如設於地面一層或由一層緩衝樓層分隔開的樓層，是否須取得短期豁免書。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生回應如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，闢設場外投注站並無既定標準。不過，荃灣區現時已有三間場外投注站；
- (b) 根據「工業」地帶的註釋，「食肆(食堂)」屬經常准許用途，因此無須申請規劃許可。不過，申請人須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申請食物業牌照。倘食堂的經營違反食環署的牌照規定，該署將會採取執法行動；
- (c) 闢設場外投注站須否向城規會申請規劃許可，視乎有關土地的用途地帶而定。由於申請地點位於「工業」地帶內，而場外投注站屬於該地帶的第二欄用途，故須向城規會申請規劃許可。倘場外投注站位於「商業」地帶內或位於「住宅(甲類)」地帶內現有建築物最低三層或特別設計的非住宅部分，則無須向城規會提出申請；以及
- (d) 申請地點的地契只限作一般工業及／或貨倉用途(不包括厭惡性行業)。擬議場外投注站並非地契准許的用途。根據地政總署的意見，倘批給規劃許可，申請人須申請修訂契約或短期豁免書。

[余烽立先生此時到席。]

16. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生補充，是否要修訂契約或取得短期豁免書，視乎有關土地的契約限制。就這宗申請的土地而言，須就擬議用途申請修訂契約或短期豁免書。

17. 委員再無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 鑑於擬議場外投注站用途設於一幢擬建工業樓宇內，而擬議用途在「工業」地帶屬於第二欄用途，一名委員認為相關部門可就該新建築物加入附帶條件，從而在發展早期解決其關

注的問題，例如消防處可要求設置隔火層分隔工業與非工業用途。

19. 主席表示，每宗申請應根據申請人提交的資料考慮。他並補充，「場外投注站」用途如設於樓宇低層特別設計的非工業部分，並由一層緩衝樓層分隔開，而且該非工業部分沒有工業用途，便屬於「工業」地帶經常准許的用途。

20. 運輸署助理署長(市區)彭偉成先生表示，運輸署對這宗申請有保留，因為申請人主要提供了屬於定性方面的資料，故運輸署缺乏足夠資料確定擬議用途產生的交通影響。運輸署需要量化的資料(例如交通調查)，以評估擬議用途產生的交通影響。

21. 副主席表示，由於擬議工業樓宇尚未興建，擬議用途不肯定會否落實。一名委員認為，待有關工業樓宇落成後才考慮擬議用途會較為合適。

22. 一名委員認為，應告知委員有關場外投注站的清晰政策及資料，例如對社區的影響，以便委員考慮相關用地是否適合用作該用途。另一名委員認為，就擬議用途提出申請前，應先取得《博彩稅條例》(第 108 章)下唯一持牌經營場外投注站的香港賽馬會的支持。

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人並無證明確有需要闢設擬議場外投注站，而且無法在附近地區找到其他合適的地方；
- (b) 這宗申請並不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 25D)，因為申請人未能證明擬議發展在消防安全及交通方面可以接受；以及
- (c) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲得批准，累積影響所及，會使區內的工業樓面面積不斷減少。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生出席會議，解答委員提問。他於此時離席。]

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/272 擬在劃為「其他指定用途」註明
 「電力供應裝置及酒店」地帶的
 香港鴨脷洲怡雅路 2 號
 闢設電力供應裝置及經營酒店
 (都會規劃小組委員會文件第 A/H15/272A 號)

24. 秘書報告，這宗申請位於鴨脷洲，由長江和記實業有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司香港電燈有限公司提交，而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。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與長江公司及杜立基公司有業務往來，以及於香港仔田灣擁有一個樓宇單位； |
| 霍偉棟博士 | — | 與配偶在鴨脷洲共同擁有一個樓宇單位；以及 |
| 彭偉成先生 | — | 在鴨脷洲擁有一個樓宇單位。 |

25. 小組委員會備悉，劉興達先生及霍偉棟博士因事未能出席會議。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及從彭偉成先生擁有的物業不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

26. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一七年八月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有足夠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，申請人已提交新增及經修訂的技術評估報告，以回應政府部門及公眾的意見。

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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/83 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丙類)」地帶的香港大坑道 56 號(內地段第 8832 號餘段)的地積比率及建築物高度限制，以作准許的分層住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/83 號)

28. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣。下列委員已就此議項申報利益：

黃幸怡女士 — 於大坑擁有一個自住單位；以及

胡潔貞女士 — 於大坑道擁有一個自住單位。

29. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及從黃幸怡女士擁有的物業不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意她可留在席上。由於秘書胡潔貞女士涉及的利益極為輕微，因此她可留在席上。

30. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一七年八月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有足夠時間準備擬議計劃的進一步理據，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

31. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/147

擬在劃為「綠化地帶」的
香港鰂魚涌英皇道 986 號西北方的政府土地
闢設宗教機構(廟宇重建)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/147 號)

32. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌。以下委員已就此議項申報利益：

霍偉棟博士

馮英偉先生

} 與配偶在鰂魚涌區共同擁有一個單位；

何安誠先生

— 在鰂魚涌區擁有一個單位；

關偉昌先生

— 與配偶在鰂魚涌區共同擁有兩個單位；
以及

黃善永先生 — 與配偶在鰂魚涌區共同擁有一個單位。

33. 小組委員會備悉何安誠先生及霍偉棟博士因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於馮英偉先生、關偉昌先生及黃善永先生與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，他們可留在席上。

34. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零一七年八月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，以回應政府部門所提出的意見。

35. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/148 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
香港鰂魚涌英皇道 979 號太古坊進行綜合發展，
包括作辦公室、商店及服務行業、食肆、
康體文娛場所(健體中心或藝術廊)及
私人會所用途(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/148 號)

36. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌，由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司太古坊控股有限公司提交。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、王歐陽(香港)有限

公司(下稱「王歐陽公司」)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其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 何安誠先生 | — | 現時與太古公司及弘達公司有業務往來；其公司現時與雅邦公司有業務往來；以及於鰂魚涌區擁有一個樓宇單位； |
| 張國傑先生 | — | 其公司現時與太古公司、弘達公司及雅邦公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達公司有業務往來，以及過往與太古公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 現時與王歐陽公司有業務往來，以及過往與弘達公司及雅邦公司有業務往來； |
| 霍偉棟博士 | } | 與配偶於鰂魚涌區共同擁有一個樓宇單位； |
| 馮英偉先生 | | |
| 關偉昌先生 | — | 與配偶於鰂魚涌區共同擁有兩個樓宇單位；以及 |
| 黃善永先生 | — | 與配偶於鰂魚涌區共同擁有一個樓宇單位。 |

37. 小組委員會備悉，何安誠先生、劉興達先生及霍偉棟博士因事未能出席會議。由於張國傑先生及余烽立先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。由於從馮英偉先生、關偉昌先生及黃善永先生與配偶共同擁有的物業不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士請委員留意，文件(英文版)第 2 和第 18 頁及繪圖 A-17 的三頁替代頁以及一個新增附錄(文件附錄 Ig)已在席上呈交委員參考。她隨後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) 擬進行綜合發展，包括作辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或藝術廊)及私人會所用途(修訂已核准的總綱發展藍圖)；
- (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 217 份公眾意見書，分別由一名東區區議員、區內居民、辦公室租戶及個別人士提交，當中 179 份支持這宗申請、一份提出反對，其餘 37 份並無表明支持或反對申請。主要意見載於文件第 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。擬議商業用途符合「綜合發展區」的規劃意向，與附近的商業及住宅發展並非不協調。擬議發展的合計總樓面面積維持不變，並符合有關分區計劃大綱圖的總樓面面積限制，而且整體布局設計大致上依照先前的核准計劃(申請編號 A/H21/132，下稱「先前核准計劃」)。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的評估亦相關。

39. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 得悉上一宗涉及略為放寬建築物高度限制以配合 ArtisTree 及其他設施較高的淨空高度的申請(編號 A/H21/143)，於二零一七年三月二十四日被城規

會在覆核後拒絕，目前這宗申請擬增加的非辦公室總樓面面積是否與 ArtisTree 有關；

- (b) 申請人可否自行決定非辦公室總樓面面積的用途組合，以及非辦公室總樓面面積可否改作其他商業用途；
- (c) 把辦公室總樓面面積撥作非辦公室總樓面面積用途，會否導致合計總樓面面積及建築物高度增加；以及
- (d) 申請地點的非辦公室用途的行人接駁安排為何，以及建築物 2A 附近的行人路會否影響擬議園景美化區。

40. 黎惠珊女士回應如下：

- (a) 在目前這宗申請中，申請人並無明確在總綱發展藍圖上標示 ArtisTree。不過，ArtisTree 屬於「藝術廊」用途，根據法定圖則所採用的詞彙釋義，該用途歸屬「康體文娛場所」用途，而申請人已在目前這宗申請就該用途提出申請；
- (b) 申請人申請的非辦公室總樓面面積包括商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或藝術廊)及私人會所用途。用途的種類和組合可由申請人決定。關於非辦公室總樓面面積可否改作其他商業用途，申請人須遵從有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的城市規劃委員會規劃指引編號 36A 的規定；以及
- (c) 擬議發展的合計總樓面面積維持不變，與先前核准計劃的總樓面面積相同。申請人在這宗申請中並無申請略為放寬建築物高度限制，而擬議發展的建築物高度符合有關分區計劃大綱圖的建築物高度限制。根據文件繪圖 A-16，相對於之前被拒絕的申請(編號 A/H21/143)，建築物 2B 的層與層之間的高度由 4.3 米降低至 4.25 米。另外，申請人在上

一宗申請建議把 ArtisTree 設於建築物 2B 的四樓，其層與層之間的高度為 12.5 米，但目前這宗申請並無包含該建議；

- (d) 申請人建議闢設行人路網絡，可經連接港鐵鰂魚涌站的現有行人天橋，通往德宏大廈；以及
- (e) 行人天橋系統近建築物 2A 的部分的淨空高度為 5.8 米，與小組委員會就履行先前核准計劃附帶條件(c)的部分規定而考慮的行人天橋系統的高度相同。

41. 委員再無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 鑑於用途種類和組合可由申請人決定、目前這宗申請中把部分辦公室總樓面面積撥作非辦公室總樓面面積的建議沒有顯示 ArtisTree 的位置及申請人在上一宗申請(編號 A/H21/143)中曾強調 ArtisTree 對該區和社會的好處，一名委員認為申請人可考慮檢討其計劃，把 ArtisTree 納入其中。

43. 主席表示，這宗申請旨在調撥部分辦公室總樓面面積，以增加申請地點的非辦公室總樓面面積。非辦公室總樓面面積的用途可包括供設置 ArtisTree 的「藝術廊」。只要符合有關分區計劃大綱圖訂明的限制，申請人可靈活調整建築物的設計。

44. 根據文件繪圖 A-22，秘書補充，有別於先前核准計劃的辦公室用途，擬議發展的低層在目前這宗申請已加入非辦公室商業用途。這宗申請僅涉及把部分辦公室總樓面面積撥作非辦公室用途，而整體總樓面面積維持不變。與先前核准計劃相比，辦公室樓層減少了一層，層與層之間的高度略為調整，但有關發展的整體建築物高度不變。

45. 一名委員補充，ArtisTree 現時位於太古坊其他多個地方，而目前的建議並無包含 ArtisTree 的高淨空高度要求。另外，該名委員注意到，部分擬用作非辦公室用途的樓層是使用升降機連接，與一般商場通常會使用扶手電梯的做法不同。鑑

於擬議發展不會增加建築物高度，該名委員認為沒有理由拒絕這宗申請。

46. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年九月八日止；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) 因應下文所列的附帶條件(b)至(e)項及(i)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實在所提交的交通影響評估內建議的交通管理及道路改善措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的行人天橋系統建議，藉以把休憩用地發展成為毗鄰建築物的前院及太古坊的匯聚點，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；
- (d) 為發展項目提供停車位、上落客貨設施及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實經修訂的園景設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實上述附帶條件(f)項所述排污影響評估所指出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(h) 提供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；以及

(i) 提交並落實擬議發展的發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

47. 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，解答委員提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

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/K14/749 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘巧明街 119 至 121 號
年運工業大廈地下 B1 單位
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/749 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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；

[楊偉誠博士此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 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」)並無收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。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，而且與該區轉變中的土地用途性質協調。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為申請用途不會在消防安全及環境方面對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。地面一層的合計商用樓面面積(包括擬議用途)為 206.485 平方米，並未超出設有噴灑系統工業樓宇的 460 平方米准許上限。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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。規劃許可有效期至二零一九年九月八日止；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) 在有關用途開始運作前，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和設備，以及關設與所涉工業樓宇工業部分分隔開的逃生途徑，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員提問。她於此時離席。]

議程項目 10

其他事項

52. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。