

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一八年四月二十日上午九時舉行的  
第 602 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

邱浩波先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署助理署長／市區

黃伯周先生

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

楊偉誠博士

何安誠先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會

吳曙斌先生

規劃署城市規劃師／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二零一八年四月六日第 601 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一八年四月六日第 601 次會議記錄草擬本按委員建議修訂議程項目 3 後獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，都會規劃小組委員會已通過的第 600 次會議記錄第 58 段有一錯處，當中應記錄黃幸怡女士已離席。該會議記錄經修訂後如下：

「58. ~~由於黃幸怡女士並無參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。小組委員會備悉黃幸怡女士已離席。~~」

3. 小組委員會同意，都會規劃小組委員會二零一八年三月十六日第 600 次會議記錄應作上述修訂，並把經修訂的會議記錄上載至城市規劃委員會網站。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/13

申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》，把位於新界荃灣顯達路顯達鄉村俱樂部的申請地點由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/13 號)

---

4. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與弘達公司和莫特公司有業務往來；                  |
| 余烽立先生 | — | 目前與王歐陽(機電工程)有限公司有業務往來，而該公司與王歐陽公司有關連；以及 |
|       | — | 過往與弘達公司和莫特公司有業務往來；                     |
| 劉竟成先生 | — | 其公司目前與杜立基公司有業務往來；                      |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶擔任董事的公司荃灣擁有一個物業；以及                  |
| 伍灼宜教授 | — | 其配偶在荃灣擁有一個單位。                          |

5. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而余烽立先生仍未到席，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生配偶所任職公司和伍灼宜教授配偶分別擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十九日要求延期考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

7. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 九龍區

### 議程項目 4

#### 第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/K22/3 申請修訂《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》，把位於九龍馬頭角新碼頭街 3 至 5 號幸福大廈的申請地點由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(9)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K22/3A 號)

---

8. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 何安誠先生 | — 目前與呂元祥公司有業務往來，以及其公司目前與弘達公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；                |
| 余烽立先生 | — 過往與弘達公司和奧雅納公司有業務往來；以及            |
| 劉竟成先生 | — 其公司目前與杜立基公司有業務往來。                |

9. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而余烽立先生仍未到席，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於

黎庭康先生和劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間擬備量化風險評估。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自第一次延期以來，申請人並無提交進一步資料，因為氣體工程商最近才可進行量化風險評估。

11. 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；由於這宗申請已是第二次延期，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。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/492 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界葵涌  
國瑞路132至140號安全貨倉地下(部分)及閣樓(部分)  
(葵涌市地段第165號)闢設汽車修理工場  
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/492號)

---

12. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署和地政總署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

13. 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，小組委員會已給其一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三次延期，而小組委員會已給其合共三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 6

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/82 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的香港大坑道內地段第7426號(部分)及毗連政府土地闢設連接大坑道4至4C號住宅發展的行車通道  
(都會規劃小組委員會文件第A/H6/82號)

---

14. 小組委員會備悉，申請人已撤回這宗申請。

[高級城市規劃師／港島陸國安先生此時獲邀到席上。]

[黃令衡先生和黃幸怡女士此時到席。]

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/176 為批給在劃為「住宅(丙類)1」地帶的香港跑馬地山光道48號作臨時「私人會所(康樂設施)」用途的規劃許可續期五年  
(都會規劃小組委員會文件第A/H7/176號)

---

15. 秘書報告，申請地點位於跑馬地。這宗申請是由香港賽馬會(下稱「賽馬會」)提交，而茂盛(亞洲)工程顧問有限公司(下稱「茂盛公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                       |
|-------|---|---------------------------------------|
| 楊偉誠博士 | — | 為馬主並為賽馬會和香港馬主協會有限公司的普通會員；             |
| 馮英偉先生 | } | 為賽馬會普通會員；                             |
| 何安誠先生 |   |                                       |
| 廖迪生教授 | — | 為賽馬會普通會員及一項由香港賽馬會慈善信託基金資助的社區項目的首席研究員； |
| 黎庭康先生 | — | 為賽馬會和香港馬主協會有限公司的普通會員，並曾為馬主；           |
|       | — | 其公司過往與茂盛公司有業務往來；以及                    |
|       | — | 其父母在跑馬地共同擁有一個單位；                      |
| 羅淑君女士 | — | 為賽馬會的普通會員；                            |
|       | — | 與配偶在跑馬地共同擁有一個單位；                      |
| 邱浩波先生 | — | 其機構有些項目曾獲賽馬會贊助；以及                     |
| 蔡德昇先生 | — | 其機構曾獲賽馬會贊助。                           |

16. 小組委員會備悉，楊偉誠博士和何安誠先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，根據城市規劃委員會的「辦事程序與方法」，倘若委員或其配偶只是一間會所、組織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且委員或其配偶並沒有直接參

與所考慮的事項，則並不構成利益衝突。按照這「辦事程序與方法」，委員如只屬賽馬會或香港馬主協會有限公司普通會員，對賽馬會臨時私人會所的規劃沒有控制權，則可留在席上。小組委員會同意，馮英偉先生、黎庭康先生和羅淑君女士可留在席上。

17. 由於邱浩波先生和蔡德昇先生所涉及的利益屬間接性質，黎庭康先生並無參與這宗申請，而黎先生父母及羅淑君女士與配偶分別共同擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

[伍灼宜教授此時到席。]

#### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／港島陸國安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) 為批給編號 A/H7/163 申請作臨時「私人會所(康樂設施)」用途的規劃許可續期五年至二零二三年五月一日止；
- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員接獲一份就該申請提出意見的公眾意見書。有關意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 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。擬議臨時用途雖不符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，但與四周環境並非不相協調。以臨時性質批准這宗申請續期五年，不會妨礙落實「住宅(丙類)1」地帶的長遠規劃意向。這宗續期申請亦符合城市規劃委員會規劃指引

編號 34B，因為申請地點先前有六次獲批給規劃許可作臨時私人會所(康樂設施)，而規劃情況和四周土地用途並無改變，以及申請為期五年的許可屬於合理。

*申請規劃許可續期和申請地點的長遠規劃*

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 跑馬地會所擴建工程會於何時動工和完工；
- (b) 鑑於賽馬會已六次為申請地點申請續期作臨時私人會所用途，該會會否有意申請改劃該用地的用途地帶以作現時的用途；
- (c) 賽馬會先前申請續期的理據為何，而有關規劃許可合共延期多少年；
- (d) 為規劃許可續期的申請次數有否上限，而跑馬地會所擴建工程完成後，申請地點是否仍劃為「住宅(丙類)1」地帶；
- (e) 申請地點何時首次被劃為「住宅(丙類)1」地帶，而之前所劃的用途地帶為何；以及
- (f) 申請地點的康樂設施何時開始投入運作。

20. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出以下的回應：

- (a) 他沒有跑馬地會所擴建工程何時動工的資料。據申請人表示，跑馬地會所擴建工程預期於二零二零／二一年度完成，但確實的竣工日期仍未確定；
- (b) 賽馬會並無建議把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃作康樂用途，因有關康樂設施是以臨時性質運作；

- (c) 根據賽馬會，申請地點的重建計劃仍處於初步階段，正探討重建作會所、康樂及體育設施及／或住宅等是否可行。賽馬會預期會在這宗申請續期的規劃許可期限屆滿前敲定重建計劃；
- (d) 現有必要為該臨時私人會所的規劃許可續期五年，以在跑馬地會所擴建工程進行期間繼續為賽馬會會員提供服務，而跑馬地會所擴建工程完成後亦需要提供過渡期，讓新設施運作暢順；
- (e) 他手上無賽馬會先前申請為規劃許可續期的理據。然而，賽馬會上次申請時表示需要更多時間規劃跑馬地會所擴建工程的擬議設施；
- (f) 有關規劃許可已延續合共 30 年。《城市規劃條例》並無限制規劃許可的續期次數。然而，小組委員會會考慮每宗續期申請的個別情況並作出決定；
- (g) 申請地點於一九六九年首次被劃為「其他指定用途」註明「馬廐」地帶。在賽馬會提出要求後，城規會於一九八一年同意把申請地點由「其他指定用途」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，所劃地帶其後維持不變；以及
- (h) 賽馬會於一九八八年首次申請規劃許可，在申請地點設置臨時康樂設施。

### *業權和地契*

21. 一些委員詢問，賽馬會是否申請地點的土地擁有人，而地契有否訂定限制。地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生回應說，申請地點由賽馬會擁有，有關土地進行發展須受地契規管，惟地契並無訂定使用者限制。地契內容撮要載於文件第 10.1.1 段。高級城市規劃師／港島陸國安先生補充說，雖然地契並無訂明使用者限制，但申請地點的用途仍受分區計劃大綱圖所訂條款限制。

## 商議部分

### *為規劃許可續期及有關地帶的指定用途*

22. 鑑於續期的申請次數不限，一名委員關注批准這宗續期申請有違申請地點所劃「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向。賽馬會申請續期的理據不足以支持申請地點持續長期用作康樂用途。

23. 秘書表示，城規會考慮續期申請時會參考城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的準則，包括自上次批出臨時許可後規劃情況有否出現重大改變、為規劃許可續期會否帶來負面規劃影響、申請人是否已履行先前規劃許可所訂的附帶條件，以及申請續期的年期是否合理。

24. 一些委員表示，賽馬會在過去 30 年持續申請臨時規劃許可以便在申請地點作康樂用途，並不合理，並認為賽馬會應盡快落實有關地帶的指定用途，以滿足香港的殷切住屋需求。另一委員擔心，再批准賽馬會的規劃許可續期申請會為同類個案立下不良先例。

### *業權和地契*

25. 一名委員詢問政府可否向賽馬會收回有關用地的擁有權，黃善永先生回應說地契並無訂明政府可向賽馬會收回該用地。

[余烽立先生此時到席。]

### *續期年期*

26. 倘批准這宗申請，一名委員認為申請人申請續期的五年期合適，因為可在跑馬地會所擴建工程過渡期間提供彈性安排。一些委員認為應批准續期三年的較短期限，以密切監察申請地點重建計劃的進程，以確保申請地點會用作分區計劃大綱圖所規劃的用途。

27. 秘書回應一名委員的提問說，小組委員會曾因應適當情況而批出為期較短的規劃許可期。

28. 委員普遍不反對這宗申請，惟認為賽馬會應盡快落實申請地點所指定的用途。鑑於委員關注的問題，小組委員會同意把續期期限訂為三年，而非所申請的五年。

29. 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，由二零一八年五月一日至二零二一年四月三十日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十一月一日或之前)，提供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；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。」

30. 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：

「(c) 建議批給三年較短期限的規劃許可，以便密切監察申請地點重建計劃的進程。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島陸國安先生出席會議解答委員的提問，陸先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/114            在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
九龍窩打老道126號地下2及3號鋪  
開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K7/114號)

---

31. 秘書報告，申請地點位於何文田。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因他與配偶在何文田共同擁有一個單位，而其配偶擔任董事的公司在何文田擁有一個車位。

32. 由於蔡德昇先生共同擁有的單位和其配偶擔任董事的公司所擁有的車位均並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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) 開設學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。據九龍城民政事務專員轉達，區內居民和九龍城區議會均關注窩打老道一帶交通擠塞的問題；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內城市規劃委員會沒有接獲公眾意見書；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。擬開設的補習學校符合城市

規劃委員會規劃指引編號 40(下稱「規劃指引編號 40」)，因為有關處所位於住宅大廈的地下；補習學校與四周的用途並非不相協調；有關處所的主要入口／出口與該樓宇住宅部分的入口分隔開；以及從消防和樓宇安全的角度而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於區內人士關注的交通影響，該補習學校不會帶來額外泊車需求。小組委員會於二零零六年曾批准一宗相同用途的申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

### 規劃考慮因素

34. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於補習學校的出入通道獨立於樓宇的住用部分，是否有必要設於地面層；
- (b) 申請人向教育局為學校申請註冊前須遵從的消防規定詳情；以及
- (c) 有關處所的門面粉飾和視覺協調性以及同一樓宇內所設補習學校數目，是否都屬規劃申請的相關考慮因素。

35. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士作出以下回應：

- (a) 根據規劃指引編號 40，補習學校的出入通道必須獨立於有關樓宇的住用部分。自二零零年以來，界限街／太子道西一帶的「住宅(乙類)」地帶共有 35 宗作補習學校的同類規劃申請。一些校舍設在地下的申請被拒絕，是因為有關處所與大廈住宅部分共用出入通道；
- (b) 她沒有關於補習學校消防規定的詳細資料。然而，在考慮學校註冊時，消防處一般要求辦學團體設置消防栓、消防花灑系統和走火通道；以及

(c) 同一樓宇內現有的補習學校數目，並非處理補習學校規劃申請的規劃考慮因素。

36. 主席回應一名委員的提問時補充說，小組委員會一般只會對申請地點位於景觀易受影響的申請，考慮其門面粉飾和視覺協調性。

37. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應一名委員的提問說，根據教育局的指引，辦學團體應先取得規劃許可，教育局才可發給學校牌照。

38. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應一名委員對先前規劃許可的詢問時說，先前申請的規劃許可已失效，因為申請人並無在有效期內開展准許用途。

#### 商議部分

##### *違例的運作*

39. 一些委員關注和詢問補習學校未取得規劃許可已開始運作的情況，秘書就此解釋說，根據《城市規劃條例》，規劃事務監督對市區並無直接執管權。對於市區的違規經營行為，地政總署、屋宇署會分別按地契和《建築物條例》採取執法行動，而相關發牌當局亦會就此採取執法行動。儘管如此，教育局在發出學校牌照前會諮詢規劃署，以確保學校符合分區計劃大綱圖的規定或小組委員會所施加的規劃許可附帶條件，以及相關政府部門的建築和消防規定。

##### *規劃許可附帶條件和履行期限*

40. 鑑於有兒童進出補習學校令人關注消防安全，一名委員建議若批准有關申請，須在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人須履行學校註冊的相關發牌規定。然而，一名委員認為或不須施加有關附帶條件，因為學校須符合相關條例的發牌要求。主席補充說，倘批准有關用途在取得許可前已運作的規劃申請，一般須加入一項指引性質的條款，提醒申請人在開始運作前須根據相關條例取得牌照。

41. 為確保申請人加快履行有關消防安全的附帶條件，一些委員建議在有關安裝消防裝置的附帶條件訂明三個月內提交消防裝置建議，而提交和落實消防裝置建議的整體履行期限則仍維持為六個月。

42. 秘書指出，雖然曾有個案把提交和落實消防裝置建議分為兩項附帶條件，其履行期限分別訂為三個月和六個月，但把履行有關提交和落實消防裝置建議的附帶條件一併訂為六個月，與小組委員會先前對同類申請所作的決定一致；考慮到申請人需時提交和落實建議，而消防處亦需時審核是否符合規定，這個履行期限亦屬合理。

43. 一名委員表示，擬訂明在三個月內提交建議，未必能有效解決消防安全問題，因為申請人無論如何也須在六個月內履行落實消防裝置建議的附帶條件。副主席表示，同類申請所訂的規劃許可附帶條件應保持一致，並無有力理據就這宗申請訂定較短的履行期限，其他委員對此亦表示同意。委員普遍同意維持把履行有關提交和落實消防裝置建議的附帶條件一併訂為六個月期限。

44. 一些委員甚為關注消防安全問題，因為有兒童進出有關補習學校，而該校亦已開始運作，小組委員會同意一名委員的建議，在規劃許可加入一項指引性質的條款，提醒申請人加快提交和落實消防裝置建議。

45. 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(即在二零一八年十月二十日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

46. 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：

「(g) 應盡快提交消防裝置建議予消防處處長考慮。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士出席會議解答委員的詢問，鄭女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/757 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道 350 號的建築物高度限制，以作擬議辦公室、商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/757 號)

---

47. 秘書報告，奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及

余烽立先生 一 過往與奧雅納公司有業務往來。

48. 小組委員會備悉，黎庭康先生和余烽立先生因沒有參與這宗申請，故可留在席上。

### 簡介和提問部分

49. 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) 擬略為放寬作辦公室、商店及服務行業和食肆用途的擬議發展的建築物高度限制；
- (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，城市規劃委員會共接獲兩份公眾意見書，其中一份反對這宗申請，另一份則就這宗申請提出意見。主要的反對理由和意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向和由工業轉為商業用途的觀塘商業區發展。闢設防火層連公共空中花園可提升建築環境的質素，樓宇後移建議亦有助擴闊行人路和改善街景。擬議計劃符合分區計劃大綱圖所訂有關考慮略為放寬建築物高度限制的準則。有關建議與毗鄰的商業發展項目並非不相協調。擬增加的建築物高度輕微，不太可能會造成負面的視覺影響。九龍灣曾有三宗略為放寬建築物高度限制的同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，批准這宗申請與小組委員會先前就類似申請所作的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述的評估亦相關。

#### *擬議空中花園的使用者*

50. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應一名委員的提問說，根據相關的《聯合作業備考》，公共空中花園或可獲豁免按《建築物條例》計入總樓面面積及／或上蓋面積，而僅限業主、租戶和訪客使用有關設施則是獲有關豁免的其中一個考慮準則。該空中花園不向公眾開放，以免有人擅自改變花園作商業用途，例如餐廳和商店。

## 設計要求

51. 九龍規劃專員關嘉佩女士回應一名委員的查詢時說，根據《2011年建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)，有關樓宇並無關設防火層的強制要求。然而，為符合有關走火通道的消防安全守則，以及更為善用樓層空間，申請人建議在樓宇的中層關設空中花園暨防火層。屋宇署認為有關建議原則上可以接受。

52. 至於後移的要求，關女士回應指這並非法定要求，但會包括在地契內，而申請人亦沒有以樓宇後移為由要求放寬地積比率。根據申請人提供的資料，擬議發展已達《建築物條例》所准許的最大上蓋面積。

53. 一名委員查詢擬議空中花園的樓層高度，關女士回應說，防火層的層與層之間高度最少須達 2.3 米。根據《聯合作業備考》，空中花園的樓層高度須達 4.5 米，而這宗申請則建議為 5.9 米，層內的設施包括消防裝置、機電設備和結構性設施。關設空中花園暨防火層是其中一項設計選擇，而有關建議不會對景觀質素和樓宇通透度造成負面影響。

## 商議部分

54. 委員普遍不反對這宗申請，並認為有關建議可改善景觀質素、通風和樓宇通透度，並可綠化市區環境，以及擬增加建築物高度至 5.9 米是可接受的。至於一名委員關注會為同類申請立下不良先例，主席表示九龍灣至今只有三宗略為放寬建築物高度的同類申請，而每宗申請均應按個別情況加以考慮。

55. 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。有關規劃許可有效期至二零二二年四月二十日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提供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；

- (b) 為擬議發展提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署長或城規會的要求；
- (c) 落實擬議發展的排污影響評估所提出的區內排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展關設泊車設施、上落客貨車位、車輛通道及內部行車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實詳細的後移建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；以及
- (f) 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。」

56. 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／九龍關嘉佩女士出席會議解答委員的詢問，關女士於此時離席。]

## **議程項目 10**

### **其他事項**

57. 餘無別事，會議於上午十一時結束。