

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年五月十八日上午九時舉行的
第 604 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

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

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)

阮宏昌先生

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

黃令衡先生

副主席

何安誠先生

余烽立先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

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二零一八年五月四日第 603 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五月四日第 603 次會議記錄無須修訂，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/TW/492 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界葵涌國瑞路 132 至 140 號(僅限雙數)葵涌市地段第 165 號安全貨倉地下(部分)及閣樓(部分)闢設汽車修理工場
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/492C 號)

3. 秘書報告，申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有一項物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及蔡德昇先生尚未到席。由於伍灼宜教授配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月七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，以回應運輸署提出的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交過往多年汽車修理服務次數的記錄，以回應運輸署提出的意見。

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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備要提交的進一步資料，因此，這是最後一次延期，不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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/497 擬略為放寬劃為「商業」地帶的新界
荃灣楊屋道 8 號如心廣場的地積比率，
以闢設擬議酒店配套設施(餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW /497 號)

7. 秘書報告，申請地點位於荃灣，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、邁進公司及科進栢誠公司是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與邁進公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 其公司目前與杜立基公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與科進栢誠公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有一項物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

8. 小組委員會備悉余烽立先生因事未能出席會議，而蔡德昇先生則尚未到席。由於黎庭康先生及劉竟成先生沒有參與這宗申請，而伍灼宜教授配偶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。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 擬把地積比率的限制由 9.5 倍略為放寬至 9.6143 倍，以闢設擬議酒店配套設施(餐廳)；
- (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，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 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的酒店配套設施(餐廳)符合該「商業」地帶的規劃意向，亦並非與同一發展項目內的現有商業用途不協調。略為放寬地積比率限制的建議，不會增加現有發展項目的整體建築

物體積及建築物高度。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[蔡德昇先生此時到席。]

10. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請處所作為展覽廳的背景資料，以及該處舉辦甚麼類型的展覽；
- (b) 契約條件有否訂明必須在有關地點提供展覽廳；
- (c) 擬議餐廳的樓面面積及座位數目，以及擬議餐廳是否有廚房設施；
- (d) 據悉，根據《建築物條例》，申請地點的內部行人通道須計入總樓面面積，但是根據土地契約，該行人通道可獲豁免計入總樓面面積，然則，在有關分區計劃大綱圖上，該內部行人通道是否計入總樓面面積。此外，屋宇署、地政總署及規劃署在計算總樓面面積方面各有不同做法的情況是否常見，以及是否有機制可讓申請人向屋宇署申請總樓面面積的豁免，而無須就擬議餐廳申請略為放寬地積比率的限制；
- (e) 關於文件第 8.1.5 段所載運輸署署長的意見，當局是基於甚麼理據而不建議加入規劃許可附帶條件，以限制把擬議的酒店設施作會議及／或宴會用途，以及如加入規劃許可附帶條件，是否可以強制執行該附帶條件；
- (f) 申請地點的現有酒店用途現時在泊車位方面的要求，以及運輸署署長有否要求申請人就擬議的餐廳用途提供額外的泊車位及上落客貨車位；
- (g) 倘該餐廳開放供公眾使用，對交通會有甚麼影響；以及

- (h) 食物環境衛生署(下稱「食環署」)在處理食物牌照申請時，會否考慮交通方面的影響。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出以下的回應：

- (a) 根據建築事務監督發出的佔用許可證(入伙紙)，有關建築物的五樓是作展覽廳用途，樓底高度為 9 米。有關建築物的六樓則作樓宇管理辦事處及貯物用途。鑑於五樓展覽廳樓底甚高，申請人建議在六樓進行加建及改動工程，把現時五樓以上的空間鋪蓋，以闢設擬議的酒店餐廳，而餐廳的樓面面積為 2 547.529 平方米；
- (b) 根據實地視察，五樓的展覽廳現時是作售樓處用途；
- (c) 地契條件沒有訂明必須在有關地點提供展覽廳；
- (d) 申請人沒有提供有關擬議餐廳座位數目的資料。由申請人提供並列為文件繪圖 A-5 的樓面平面圖沒有顯示六樓會有廚房設施。不過，根據入伙紙，有關建築物的七樓有廚房設施；
- (e) 根據已提交的建築圖則，位於申請地點的內部行人通道已計入總樓面面積。按照既定的做法，規劃署在計算總樓面面積時，一般會依循屋宇署的做法。至於申請人是否已向屋宇署申請豁免把內部行人通道計入總樓面面積，以及日後提交的建築圖則會否顯示內部行人通道獲豁免計入總樓面面積，則沒有相關的資料可以顯示；
- (f) 據申請人表示，擬議餐廳只接待酒店住客及展覽／會議活動的參加者，而酒店及其住客均不會使用擬議餐廳作會議及／或宴會用途。鑑於申請人的建議已涵蓋上述事項，規劃署認為無須建議加入規劃許可附帶條件。即使加入相關的規劃許可附帶條件，也難以強制執行，因為無須進行契約修訂。

- (g) 根據《香港規劃標準與準則》，位於主要市區的酒店，須按比例每 100 個房間闢設 1 個泊車位。如果酒店設有會議室及／或宴會廳，則另行按比例每 200 平方米總樓面面積闢設 0.5 至 1 個泊車位。倘擬議的餐廳會用作會議室及／或宴會廳，酒店須額外闢設 7 至 13 個泊車位。不過，由於擬議餐廳只接待酒店住客，運輸署署長並無要求申請人闢設額外的泊車及上落客貨設施；
- (h) 至於擬議餐廳若開放供公眾使用會否造成負面的交通影響，運輸署署長未有提供意見；以及
- (i) 關於食環署在處理食物牌照申請時會否考慮交通方面的影響，則手頭上沒有資料可以顯示。

12. 一名委員就屋宇署、地政總署及規劃署在計算總樓面面積方面做法不同這一點提出問題。主席回應時表示，行政長官已在二零一七年《施政報告》中宣布會於發展局規劃及地政科成立督導小組，研究如何盡量統一及理順屋宇署、地政總署及規劃署在審批發展項目時所採用的標準和定義，務求在符合有關法定程序及技術要求的前提下精簡發展項目的審批流程，並在過程中與業界保持溝通。

13. 委員並無就這宗申請提出進一步的問題。

商議部分

14. 主席表示，這宗申請建議略為放寬地積比率限制，利用有關建築物五樓現有展覽廳雙倍的樓底高度，在六樓鋪蓋興建多一層，以闢設擬議的餐廳，供酒店住客使用。主席提述文件的內容，指出根據土地契約，有關用地的准許最高總樓面面積為 185 250 平方米。根據土地契約，內部行人通道無須計入總樓面面積，因此有關建築物根據契約的總樓面面積為 182 702.471 平方米。在現有建築物內進行擬議的加建及改動工程以闢設餐廳，會令總樓面面積增加 2 547.529 平方米，仍然低於契約准許的最高總樓面面積，但卻超逾分區計劃大綱圖上訂明的 9.5 倍最高地積比率。

15. 秘書補充說，土地契約或會豁免把一些設施(例如內部行人通道)計入總樓面面積，但是分區計劃大綱圖卻沒有同類豁免條款，而規劃署在計算總樓面面積方面，一般會依循屋宇署的做法。就這宗個案而言，建築圖則顯示有關內部行人通道已計入總樓面面積。

16. 一名委員詢問，倘發展項目超過相關土地契約訂明的總樓面面積限制，是否須要補回地價。地政總署助理署長／區域1黃善永先生回應說，一般而言，倘發展項目超過相關土地契約訂明的准許最高總樓面面積，必須進行契約修訂，並須繳付額外地價。

17. 委員關注擬議酒店餐廳會造成交通影響。運輸署助理署長(市區)黃伯周先生回應說，申請人提交的交通影響評估報告，是以擬議餐廳只接待酒店住客這項假定為評估基礎，故此結論是擬議餐廳不會帶來額外交通流量。關於擬議餐廳若開放供公眾使用會否對區內交通及申請地點內部行人通道造成影響，申請人沒有進行評估。申請人提交的交通影響評估報告沒有足夠資料可讓運輸署決定在該處開設普通餐廳是否要提供額外的內部交通設施。

18. 一名委員備悉，雖然申請人有權把有關建築物的總樓面面積發展達至土地契約所訂的准許上限，但是申請人進行的交通影響評估不足以證明所提供的內部交通設施是否足夠。

19. 委員亦備悉，不論是否加入規劃許可附帶條件，都不會有一個有效的規管機制，可限制擬議的餐廳只供酒店住客使用，並且不會提供宴會廳設施。

規劃優點

20. 一名委員指出，這宗申請跟小組委員會過往考慮的同類申請不同，因為過往的申請是建議略為放寬地積比率的限制以關設供公眾使用的通道，而在這宗申請中，有關建築物的內部行人通道已經建成。申請人建議略為放寬分區計劃大綱圖訂明的地積比率限制，是希望索回土地契約准許的額外總樓面面積。雖然地積比率的增幅輕微，但是額外的總樓面面積是作酒

店餐廳用途，並非為了公眾利益。有見及此，該委員對這宗申請有所保留。

21. 一名委員不支持這宗申請，因為擬議的額外樓面面積不會為公眾帶來任何裨益。該委員備悉位於申請地點的內部行人通道在建築圖則上已計入地積比率，並認為缺乏有力理據支持略為放寬分區計劃大綱圖上所訂的地積比率限制。

22. 一名委員備悉，有關建築物其他樓層設有酒店活動室，可提供樓面空間闢設餐飲設施，供酒店住客使用。該委員亦不支持這宗申請，原因是申請人沒有提出有力的理據證明放寬地積比率限制有優點或有真正的需要。

[楊偉誠博士於此時到席。]

交通影響

23. 委員普遍認為不應批准這宗申請，因為申請人沒有提出充分的規劃及設計優點，以支持略為放寬地積比率限制的建議。委員備悉運輸署的意見，並認為申請人沒有提供充分資料，以確定擬略為放寬地積比率限制以增設餐廳設施，會否對酒店提供的內部交通設施造成負面影響。這亦應是拒絕這宗申請的其中一個理由。

24. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

「(a) 這宗申請沒有提出充分的規劃及設計優點，以支持略為放寬申請地點地積比率限制的建議；以及

(b) 申請人未能證明略為放寬地積比率限制的建議不會造成負面的交通影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。伍先生於此時離席。]

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/754 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘興業街 23 號寶業大廈地下 1 號車位
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/754A 號)

簡介和提問部分

25. 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。運輸署署長對這宗申請有保留，原因是有關地點現有的泊車位未能符合《香港規劃標準與準則》對泊車及上落客貨設施的最低要求，而所申請的用途會令貨車泊車位減少，令該區泊車位不足的情況進一步惡化。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，城市規劃委員會共收到五份公眾意見書，分別來自有關大廈的業主立案法團、一名觀塘區區議員、一名個別業主及其他個別人士。當中有四份意見書反對這宗申請，餘下一份則就這宗申請提供意見。主要的理由及意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然所申請的用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與觀塘商貿區正在轉變的土地用途特色互相協調，不過，把一個輕型貨車泊車位改作申請用途的建議，會加劇該幢大廈泊車位整體供應不足的情況。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的要求，因為申請人未能證明有關建議可以落實而不會對該大廈泊車位的供應情況造成負面影響。運輸署署長對這宗申請有保留，因為減少一個輕型貨車泊車位，會令該區泊車位的供應進一步惡化。至於公眾意見書，政府部門的意見及上述評估亦適用。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的要求，因為把一個泊車位改作商業用途的建議，會對該幢大廈泊車位的供應造成負面影響，並令區內泊車位的供應進一步惡化；以及
- (b) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的交通情況惡化。」

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

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/325 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/K18/325A 號)

28. 申請地點位於九龍塘，而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一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前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。
- 潘永祥博士 — 在香港城市大學工作，並在該大學位於九龍塘的宿舍居住；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。

29. 小組委員會備悉何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於潘永祥博士的宿舍及蔡德昇先生配偶的公司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。

簡介和提問部分

30. 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) 有關的學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長對這宗申請有強烈保留，因為該署

對申請地點附近的交通情況深表關注，而申請人又未能在交通影響評估中提出適當的緩減影響措施。警務處處長對這宗申請亦有保留，因為九龍塘區的交通量已到達飽和點，而所申請的用途會令現時的交通流量惡化，造成負面交通影響。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，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別來自拔萃小學的校長及其他個別人士。當中有一份意見書反對這宗申請，其餘兩份則就這宗申請提供意見。主要的理由及意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，有關意向主要作低至中層、低密度的住宅發展。從交通的角度而言，運輸署署長及警務處處長均對這宗申請有所保留。申請地點涉及一宗作相同用途的先前申請，而該宗申請經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後被駁回。自駁回該宗先前的申請至今，規劃情況沒有重大改變，而這宗申請提議的交通措施未能解決運輸署署長及警務處處長所關注的事宜。在未能妥善解決交通問題的情況下批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令學校繁忙時段的交通擠塞問題惡化。至於公眾意見書，政府部門提出的意見及上述評估亦適用。

31. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 這宗申請的申請人，是否與遭駁回的先前申請的申請人相同；
- (b) 該幼稚園已營運了多久，以及該幼稚園現時的學生數目；
- (c) 申請地點以北的「休憩用地」地帶的用途是甚麼；

(d) 教育局在處理學校註冊申請時會否考慮城規會的意見；以及

(e) 地政總署有否就違反地契條件一事採取執法行動。

32. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士作出以下的回應：

(a) 這宗申請的申請人，與遭駁回的先前申請的申請人相同；

(b) 有關幼稚園的地下自二零零零年開始營運至今，至於一樓則自二零零四年開始營運至今。目前，該幼稚園共有 158 名學生；

(c) 在申請地點以北的「休憩用地」地帶，目前被拔萃小學用作操場用途；

(d) 有關幼稚園自二零零零年起取得有效的學校註冊證明書。教育局會徵詢相關政府部門的意見，不過，當年發出證明書時，是根據《教育條例》的條文作出考慮。教育局知悉先前的規劃申請經城規會覆核後被駁回，並已要求學校營辦者提供資料，說明該幼稚園倘停辦，校方會如何為受影響的學生作出轉校安排。

(e) 至於執行契約條件的行動方面，當局已就違反契約條件一事發出警告信，並已在土地註冊處登記該警告信。

33. 委員並無就這宗申請提出進一步的問題。

商議部分

34. 一名委員不支持這宗申請，並認為有關幼稚園在未取得有效規劃許可的情況下自二零零零年起營運至今，實不能接受。該委員備悉這宗申請建議的交通安排，與上一次申請的建議並沒有顯著分別，並建議可開放申請地點以北、作拔萃小學操場用途的「休憩用地」地帶，為車輛提供轉動空間。

35. 另一名委員亦不支持這宗申請，並認為不應以申請人已向城規會提交規劃申請一事作為藉口，令政府部門延遲採取必要的執管行動。

36. 一名委員表示，把申請地點作幼稚園用途並不恰當。教育局可行使其權力，取消有關學校的註冊，而學校營辦者應另覓合適的地點營辦該幼稚園。該委員認為應把上述意見轉達教育局。

37. 委員普遍不支持這宗申請，並認為有關幼稚園在未取得有效規劃許可的情況下營辦，實不可接受，而規劃申請制度亦不應被用作延遲相關政府部門採取執管行動的方法。委員亦同意應促請教育局正視城規會的上述意見，並採取必要的行動。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合該「住宅(丙類)3」地帶的規劃意向，有關意向主要作低至中層、低密度的住宅發展；
- (b) 有關發展位於狹窄的火石道／志士達道，在學校繁忙時間該處交通繁忙。申請人未能證明有關發展對該區造成的交通影響可以接受，以及建議的交通改善措施能夠有效地把對該區造成的交通影響減至最少及確保行人安全；以及
- (c) 在未能妥善解決交通問題的情況下批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區在學校繁忙時間的交通擠塞問題惡化。」

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

議程項目 7

其他事項

39. 餘無別事，會議於上午十一時十分結束。